



GEMEENTERAAD VAN HELMOND

Bijlage:	172
Raadsvergadering d.d.:	3 december 2002
B&W d.d.:	1 oktober 2002
Dienst/afd.:	ST.BOC
Onderwerp:	Wijkontwikkelingsprogramma Binnenstad Oost

Aan de gemeenteraad,

1. Algemeen.

Op 3 oktober 2000 stelde uw raad het " Integraal Programma van Eisen Vernieuwing Binnenstad Oost" vast, dat samen met het "Meerjarenontwikkelingsprogramma" van onze gemeente een belangrijke basis vormt voor het Wijkontwikkelingsprogramma Binnenstad Oost (WOP).

Dit WOP is geen beleidsnota, maar een "spoorboekje" (programma) met betrekking tot de inspanningen die de komende jaren in Binnenstad Oost verricht gaan worden. Het WOP is een dynamisch document dat weliswaar een groot aantal zekerheden biedt, maar ook voldoende ruimte laat voor tussentijdse bijstelling.

De wijkvisie voor Binnenstad Oost in 2010 luidt: *"Binnenstad Oost is een wijk waar de sociaal-economische positie van bewoners en ondernemers sterk is verbeterd, met voldoende mogelijkheden voor zelfontplooiing én een leefomgeving die qua woningen, woonomgeving, voorzieningen en beleving te kenmerken is als een karakteristieke binnenstedelijke woonwijk passend bij een stad als Helmond. De wijk onderscheidt zich door een grote variatie in woonbuurten rondom de thema's: nieuwe buurten naast oude buurten, wonen in een stedelijke sfeer met hoge dichtheden en veel verschillende leefstijlen, wonen nabij het Centrum en wonen in de nabijheid van een groot aantal voorzieningen".*

De gemeente heeft weliswaar de regiefunctie ten aanzien van de wijkverbetering, maar het succes zal in belangrijke mate afhankelijk zijn van de bereidheid van alle actoren (corporaties, gemeente, politie, bewonersorganisaties, scholen, ondernemers, welzijnsinstellingen, etc.) om een maximale inspanning te verrichten. Dit betekent dat desnoods het eigen belang op de achtergrond moet komen.

De te verrichten inspanningen worden in het WOP onderscheiden in vijf beleidssporen:

- Sociaal-maatschappelijk
- Ruimtelijk-structureel
- Ruimtelijk-beheer
- Wijk economie
- Handhaving

Uiteraard gaat het WOP ook in op de hiermee samenhangende organisatie- en communicatiestructuur.

Per beleidsspoor worden de lopende en nog nieuw te starten activiteiten benoemd.

Wat betreft de financiële consequenties van het WOP verwijzen wij u naar paragraaf 9 van het WOP. De in deze paragraaf vermelde gemeentelijke uitgaven en investeringen voor de periode 2002 – 2005 zijn verwerkt in de gemeentebegroting en het investeringsprogramma/meerjarenprogramma stedelijke vernieuwing 2003 – 2006. Dit geldt ook voor de extra impuls ad € 1.116.000 voor de Heistraat e.o. welke is verantwoord onder volgnummer 821.02 – 16b van het IP/MPSV.

- In het recent opgestelde concept-programma van eisen voor het wijkhuis/brede school zijn reeds zoveel mogelijk voorzieningen (mede) bestemd voor jongeren geïntegreerd.

Tegen deze achtergrond hebben wij besloten een onderzoek in te stellen naar de mogelijkheid om voor Binnenstad Oost een ander concept voor een jongerencentrum te ontwikkelen. Dit onderzoek zal moeten resulteren in een concept-programma van eisen voor een dergelijk nieuw concept waarover uiteraard ook met uw raad zal worden gecommuniceerd. In het verlengde daarvan komt de optie van het voormalig FNV-gebouw als mogelijke locatie voor een jongerencentrum te vervallen. Voor een te realiseren jongerenaccommodatie volgens een nieuw concept gaat onze gedachte uit naar de Heistraat.

- e) Verzocht is om óók na realisering van de nieuwe accommodatie voor wijkhuis/brede school, bestaande buurthuizen als 't Huukske, het Badhuis en de Bakkerij open te houden. Wij houden echter vast aan de gekozen optie van één centrale sociaal-culturele voorziening met een functie voor de gehele wijk in de vorm van het wijkhuis/brede school. Dit impliceert dat 't Huukske, het Badhuis en de Bakkerij in 2005 – bij het gereedkomen van de nieuwe centrale accommodatie - als buurthuizen zullen worden gesloten.
- f) Wij zien af van de optie om een moskee te situeren aan de Welthouder Ebbenlaan. De communicatie m.b.t. deze locatie heeft uitgewezen dat er onvoldoende draagvlak is voor deze oplossing.
Wij pleiten bij nieuwbouw van de moskee voor de huidige locatie, d.w.z. de omgeving Blinkertsestraat-Pistoriusstraat. In de op te stellen plannen voor deze omgeving zal deze functie inclusief de bijbehorende parkeerbehoefte een plaats moeten krijgen.
- g) Van diverse kanten wordt het voornemen om een 30km/u-zone te realiseren toegejuicht. Dit is voor ons aanleiding aan dit onderdeel van het WOP prioriteit toe te kennen. Wel is inmiddels gebleken, dat de financiering van de aanleg van een 30km/u-zone in de gehele wijk nog niet rond is. Het is daarom twijfelachtig of afronding van dit gehele project in 2003 – zoals vermeld in het concept-WOP – nog haalbaar is. Nadrukkelijk willen wij u er op wijzen dat een 30km/u-zone een inrichtingsprincipe is en dat voor handhaving t.a.v. het rijgedrag géén extra capaciteit beschikbaar is.
- h) Door diverse organisaties en personen worden kanttekeningen geplaatst bij het handhavingsbeleid. Ook is er kritiek op de tot nu toe bereikte resultaten. Het afgelopen half jaar hebben wij veel geïnvesteerd in het opzetten van een integraal handhavingsprogramma voor Binnenstad Oost. Dit programma is een concrete uitwerking van het vastgestelde integraal veiligheidsbeleid. Organisaties uit de veiligheidsketen, zoals politie, justitie, corporaties en uiteraard ook gemeentelijke diensten zullen een multidisciplinair samenwerkingsverband aangaan. Een ieder zal, vanuit een nauwkeurige afstemming, gerichte handhavingsacties ten uitvoer brengen. Deze acties hebben zowel een strafrechtelijk (processen-verbaal) , bestuursrechtelijk (aanschrijvingen, sluiting etc.) als privaatrechtelijk (ontbinding huurcontract) karakter. In de sfeer van bijvoorbeeld bestrijding van illegale hennepkwekerijen en nauwe betrokkenheid van instanties bij het jongerencentrum en de buurtschouw, werpt deze aanpak reeds zijn vruchten af. Voor het einde van dit jaar wordt deze aanpak geformaliseerd door een samenwerkingsconvenant, alsmede een structurele uitbreiding van de formatie, o.a. uit de zgn. "buurt aan zet middelen". Wij staan eveneens op het standpunt dat er op het gebied van de integrale handhaving meer resultaat geboekt moet worden. Ook zal bij de diverse vernieuwingen in de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke sfeer het aspect veiligheid in brede zin worden meegenomen.
- i) Enkele insprekers stellen vragen m.b.t. de financiële aspecten van het WOP. Op 18 juli jl. werden de contracten inzake de herstructurering van de Sassenbuurt door de drie betrokken partijen (Volksbelang, Combinatie Hurks-Adriaans en Gemeente) ondertekend. De financiële implicaties van dit contract voor onze gemeente zijn verwerkt binnen het Meerjarenprogramma Stedelijke Vernieuwing en de begroting van het Grondbedrijf. Ons streven is om t.a.v. de exploitatie-opzet voor de Dierenbuurt, analoog aan de Sassenbuurt, een voor alle partijen optimale verdeelsleutel te vinden. De betrokkenheid van marktpartijen die risicodragend zijn en de nodige expertise inbrengen, is hierbij naar onze mening van groot belang. Wat betreft de aanpak van het zgn. "Fase Drie-gebied" en in het bijzonder de Heistraat zijn de financiële consequenties nog niet bekend. Wel hebben wij anticiperend op de noodzakelijke aanpak reeds extra middelen gereserveerd (binnen het Meerjarenprogramma Stedelijke Vernieuwing) voor de Heistraat en directe omgeving. Wij geven hiermee nogmaals een duidelijk signaal dat aanpak van dit deelgebied een hoge prioriteit heeft. Nadat een meer concrete ruimtelijk-economi-sche planopzet voor de Heistraat e.o. is uitgewerkt (zie hierna), kunnen wij aan

5. Voortgangsrapportage WOP

In de raadscommissie ruimtelijk-fysiek is tevens gevraagd om een regelmatige voortgangsrapportage betreffende de projecten, die samenhangen met het WOP. Wij zeggen u toe de verantwoordelijke raadscommissie regelmatig te zullen voorzien van een dergelijke voortgangsrapportage, waarin onder meer de (harde en zachte) planning van de projecten zal worden meegenomen.

Wij stellen u voor in te stemmen met het Wijkontwikkelingsprogramma Binnenstad Oost inclusief de wijzigingen en aanvullingen zoals hiervoor uiteengezet.

Het advies van de commissie ruimtelijk fysiek zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
De burgemeester,
Drs. A.A.M. Jacobs.

De secretaris,
Mr. A.C.J.M. de Kroon.



Gemeente Helmond



B en W adviesnota nr : 02.005812
Van dienst/afdeling : ST/BOC/BC
Datum : 24 september 2002

Vergadering van Burgemeester en Wethouders
Van : 1-10-2002 week nr: 37
Agenda nr: S-vH-2 - ST/BOC
Ingekomen dd.: 27 SEP 2002

Onderwerp: Vaststelling Wijkontwikkelingsprogramma Binnenstad Oost

Korte inhoud : Op 27 augustus jl (S-vH-4-ST/BC) stemde uw college in met de "Nota van Verantwoording behorend bij het Wijkontwikkelingsprogramma Binnenstad Oost", waarin de ingekomen reacties op het concept-WOP werden becommentarieerd. Op 17 september vond een informatieve en opniërende vergadering over het WOP en de Nota van Verantwoording plaats in de Raadscommissie RF. De meeste vragen vanuit de commissie werden reeds tijdens de vergadering beantwoord. Enkele punten die in de commissievergadering aan de orde kwamen, vragen nog speciale aandacht:

1. De onderbouwing van het nieuwe concept m.b.t. de geprojecteerde jongerenvoorziening (het zgn. "Jongeren-servicepunt") in Binnenstad Oost.
2. De realiseringstermijn van het wijkhuis/brede schoolcomplex (= 2005 in plaats van aanvankelijk: 2004).
3. De toekomst van het sportveld aan de Pastoor van Leeuwenstraat.
4. De termijnen m.b.t. de aanpak van de Heistraat e.o.

Deze punten zijn meegenomen in bijgevoegde concept-raadsbijlage. Ook de twee recent (na sluiting van de inspraaktermijn) binnengekomen reacties van enkele bewoners uit de omgeving van de Pastoor van Leeuwenstraat en van de Fietzersbond zijn verwerkt in bijgevoegde concept-raadsbijlage.

Wat betreft de concrete inhoud verwijs ik u korthedshalve naar bijgevoegde concept-raadsbijlage.

Behandeling in een raadscommissie is nodig.

Voorgestelde beslispunten:

1. Instemmen met bijgevoegde concept-raadsbijlage inzake de vaststelling van het WOP Binnenstad Oost.
2. E.e.a. voor advies voorleggen aan de Raadscommissie RF op 15 oktober a.s.
3. E.e.a. ter vaststelling aan de Raad voorleggen op 5 november a.s.

Gezien SBS	Naam dienst / afdeling: ST/BOC/BO Naam directeur of afdelingshoofd: J. Heessels			
	Handtekening			
	Akkoord	Bespreken in B en W	Nader advies van	Datum
Secretaris				
Burgemeester				
Weth MD, Sport				
Weth Fin.M&O,Cult				
Weth EZ, SZ, Centr.				
Weth SO, VHV, GZ				
Weth Ond,SB,Milieu				

Besluit B en W
Bep. van de raad op punt 1
aan het college is besloten
(Wijkontwikkelingsprogramma?);
de toelichting op enkele punten
aanpassen



Gemeente Helmond

Commissie-format

Verzoek College van B en W voor Commissiebehandeling.

Vastgesteld in B en W vergadering van : 1 oktober 2002

Onderwerp: Vaststelling Wijkontwikkelingsprogramma Binnenstad Oost

Inhoud:

In april jl. ontvingen alle raads- en commissieleden het concept-Wijkontwikkelingsprogramma Binnenstad Oost ("Discussienota WOP"). Gelijktijdig werd dit concept-WOP vrij gegeven voor een uitgebreide communicatie met bewoners en belanghebbenden. De ingekomen reacties zijn door ons college becommentarieerd in de "Nota van Verantwoording behorende bij het WOP Binnenstad Oost".

Ook de bespreking in de Raadscommissie RF van 17 september jl. leverde diverse waardevolle opmerkingen en suggesties op, welke door ons college zijn betrokken bij het formuleren van bijgevoegde concept-raadsbijlage.

Thans is aan de orde de vaststelling van het WOP, inclusief de voorstellen tot wijziging zoals verwoord in bijgevoegde concept-raadsbijlage.

Met dit verzoek mee te zenden stukken: Concept-Raadsbijlage inzake Vaststelling Wijkontwikkelingsprogramma Binnenstad Oost (WOP)

Het college van B en W verzoekt:

om behandeling in de raad op 5 november 2002 waarbij rekening gehouden dient te worden met de adviezen van:

de commissie RF op 15 oktober 2002



Gemeente Helmond

RUIMTELIJK FYSIEK
Commissie RF

Aan: de raad van de gemeente Helmond.

COMMISSIEADVIES VERGADERING VAN : 15 oktober 2002

ONDERWERP: Wijkontwikkelingsplan Binnenstad-oost.

ADVIES: De commissie is akkoord met het voorstel met daarbij de aantekening van de fractie Etienne Hesen niet akkoord te gaan met punt F. van de Raadsbijlage. De SP maakt een voorbehoud.

De commissie voornemd,
De voorzitter,
dhr. W. Klerkx,

De secretaris,
dhr. J. van Leeuwesijn,



GEMEENTERAAD VAN HELMOND

13e vergadering: 4 december 2006

Besluitenlijst

1. Aanwijzing van een lid als bedoeld in artikel 16 van het reglement van orde 2002.

Beslissing: De heer van der Made wordt bij lot aangewezen als de persoon waar een eventuele stemming begint.

2. Vaststellen van de ontwerpagenda.

Beslissing: Op basis van het voorstel van het CDA wordt de notitie van de werkgroep dualisme van de agenda gehaald en geagendeerd voor een vergadering van de raadscommissie ABA.
Verder wordt de ontwerpagenda conform vastgesteld.

3. Vaststellen van de notulen van de openbare vergadering van 7 november 2006.

Beslissing: Conform

4. Behandeling van de lijst van ingekomen stukken en mededelingen zoals vermeld op de bij deze agenda behorende lijst.

Beslissing: - Verzoek aan college om brief 35 te beantwoorden en het antwoord te sturen in afschrift aan Raad.
- Brief 36, wordt van de agenda gehaald.
- Brieven 39 en 40 worden geagendeerd voor raadscommissie RF nadat door Helder Helmond een format is ingediend.
- Brief 45, HA en HB tegen.
- Verdere punten wordt conform vastgesteld.

**5. Kennisname van ontslag wethouder R.A.C. van Heugten.
Raadsvoorstel 69.**

Beslissing: Conform, met dien verstande dat de tekst van het besluit wordt aangepast in z'n zin dat de raad kennis neemt van het ontslag.

**6. Verkiezing van een wethouder met een tijdsbesteding van 100%.
Raadsvoorstel 93.**

Beslissing: Conform. De heer Stienen wordt gekozen tot wethouder met 28 stemmen voor en 8 tegen.

7. Beëdiging van een wethouder met een tijdsbesteding van 100%

Beslissing: De heer Stienen heeft de eed afgelegd.

**8. Kennisname van het ontslag van het raadslid F.P.C.J.G. Stienen.
Raadsvoorstel 60.**

Beslissing: Conform, met dien verstande dat de tekst van het besluit wordt aangepast in z'n zin dat de raad kennis neemt van het ontslag.

9. Instellen van de commissie geloofsbrieven voor het onderzoek van de bescheiden van de heer R.R.J.B. Peters.

Beslissing: De heren Tielemans, den Breejen en Ferwerda vormen de commissie geloofsbrieven. De commissie brengt verslag uit van haar bevindingen en brengt advies uit over de heer Peters tot benoeming tot raadslid.

10. Schorsing.

11. Voorstel tot de beëdiging van de heer R.R.J.B. Peters als raadslid van de gemeente Helmond. Raadsvoorstel 97.

Beslissing: De heer Peters heeft de eed afgelegd.

12. Voorstel tot benoeming van raads- en burgerleden in diverse commissies. Raadsvoorstel 140.

Beslissing: Conform

Onderstaande onderwerpen waarover door de commissie een unaniem advies is uitgebracht en derhalve als hamerstuk behandeld kunnen worden.

13. Voortgangsrapportage Werkgroep Dualisme. Raadsvoorstel 158.

Beslissing: De voortgangsrapportage wordt van de agenda gehaald en voor agendering aangeboden aan een vergadering van de raadscommissie ABA.

14. Voorstel tot het vaststellen van de 2^e tranche vernieuwing APV. Raadsvoorstel 154.

Beslissing: Conform

15. Voorstel tot het vaststellen van de tweede bestuursrapportage 2006 (begrotingswijziging 30-2006). Raadsvoorstel 146 .

Beslissing: Conform. Aan de raad wordt toegezegd dat de lijst van toezeggingen wordt toegezonden.

16. Voorstel tot het vaststellen van de wijzigingen Meerjaren Ontwikkelingsprogramma 2005-2009. Raadsvoorstel 129.

Beslissing: Conform

17. Voorstel tot het vaststellen van een voorbereidingsbesluit voor Medevoort 21a en 23. Raadsvoorstel 142.

Beslissing: Conform

18. Voorstel tot het vaststellen van een voorbereidingsbesluit en zelfstandige projectprocedure voor het oprichten van een appartementencomplex op het perceel Steenweg – Christinalaan. Raadsvoorstel 144.

Beslissing: Conform

- 19. Voorstel tot het vaststellen van de accountantsverklaring en verantwoordingen i.v.m. de overgangsregeling kosten ABB “bruidschat” Stichting Openbaar Onderwijs Jan van Brabant. Raadsvoorstel 128.**

Beslissing: Conform

- 20. Voorstel tot het vaststellen van de verordening inkomensondersteunende maatregelen voor minima Helmond 2006.
Raadsvoorstel 141.**

Beslissing: Conform

Onderstaande onderwerpen waarover door de commissie géén unaniem advies is uitgebracht.

- 21. Voorstel tot het beschikbaar stellen van een subsidie voor de SLOT 2007-2010.
Raadsvoorstel 143**

Beslissing: Conform

- 22. Voorstel tot het aanpassen OZB tarieven 2007.
Raadsvoorstel 131.**

Beslissing: Het onderwerp is van de agenda gehaald.

- 23. Voorstel tot het beschikbaar stellen van een krediet voor een eenmalige marketingimpuls Speelhuis t.b.v. promotie in de regio (begrotingswijziging 32-2006).
Raadsvoorstel 145.**

Beslissing: Conform



1. Agendapunt 8, raadsvoorstel 60.

In de raadsbijlage is het volgende aangegeven: U wordt geadviseerd kennis te nemen van het verzoek en de wethouder ontslag te verlenen. Deze passage dient vervangen te worden door: **U wordt geadviseerd kennis te nemen van het verzoek en de heer Stienen ontslag als raadslid te verlenen.**

2. Agendapunt 19, raadsvoorstel 128.

In het raadsbesluit is het volgende aangegeven: Goedkeuring te verlenen aan de accountantsverklaringen en de Stichting Openbaar Onderwijs Jan van Brabant inzake "bruidsschat" en ABB-inkomstenverantwoording voor 2005 ontheffing te verlenen. Deze passage dient vervangen te worden door: **Goedkeuring te verlenen aan de accountantsverklaringen i.v.m. de overgangsregeling en de Stichting Openbaar Onderwijs Jan van Brabant inzake "bruidsschat" en ABB-inkomstenverantwoording voor 2005 ontheffing te verlenen.**

3. Agendapunt 22, raadsvoorstel 131.

Dit punt is uit voorzorg en in afwachting van herwaarderingsinformatie op de agenda opgenomen. Nu de informatie is ontvangen blijkt dat het punt van de agenda kan. Over de precieze redenen ontvangt u een brief.

4. Lijst ingekomen stukken. Op de lijst is onder de kop: Voorgesteld wordt deze brieven ter afdoening in handen van het college en de rekenkamercommissie te stellen is aangegeven om ook punt 38 in handen te stellen van de rekenkamercommissie. Bedoeld is om punt 37 in handen te stellen van het college en de rekenkamercommissie en punt 38 ter afdoening in handen te stellen van het college van burgemeester en wethouders.

Beslissing: Conform



1. Voorstel tot het vaststellen van de stedenbouwkundige schets en het programma op hoofdlijnen voor de 3^e fase herstructurering Binnenstad Oost.
Raadsvoorstel 147.

Beslissing: Conform. Het voorstel is aangenomen met 23 stemmen voor en 12 stemmen tegen.
Het ingediende besluit tot het instellen van een onderzoek naar de procesgang / informatievoorziening is verworpen met 13 stemmen voor en 22 stemmen tegen.



MASTERPLAN OPENBARE RUIMTE BINNENSTAD OOST

CONCEPT

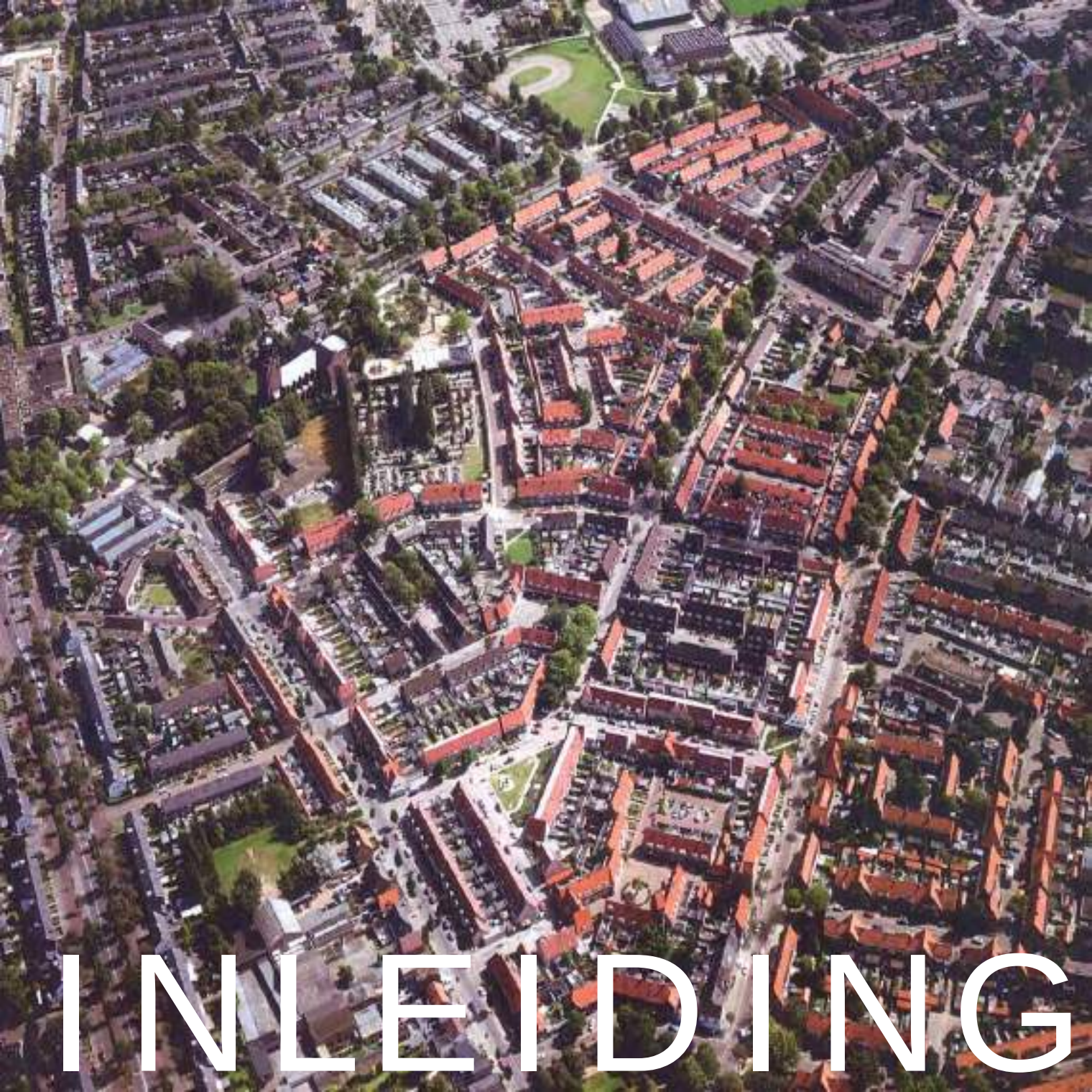
INHOUDSOPGAVE

- INLEIDING
- VISIE & VERANTWOORDING
- ONTWERP
- ORGANISATIE

BIJLAGE

HELMOND augustus 2003





INLEIDING

Wat is een Mastersplan

Het Masterplan Openbare Ruimte (MOR) is richtinggevend voor het ontwerp, inrichting, financiering, beheer en onderhoud van de openbare ruimte in de Binnenstad Oost. Het MOR is vooral een inspirerende visie met ontwerpuitgangspunten en concrete inrichtingsprincipes. Ook is er voor de binnenstad gebiedsgericht beleid en programmatische uitgangspunten vastgelegd. Aangezien de aanpak van de openbare ruimte tevens een organisatorische opgave is, is draagvlak bij alle betrokken partijen -van bewoners tot professionals- een belangrijke voorwaarde. Bij het proces om te komen tot een inrichting van de openbare ruimte is een groot aantal partijen betrokken en iedere partij stelt zijn eisen (onder andere diverse gemeentelijk diensten, woningcorporaties, burgers, ondernemers, nutsbedrijven, politie, brandweer, openbaar vervoerbedrijven). Dit masterplan vervult een rol vanaf initiatief fase tot en met beheersfase van de openbare ruimte. Soms is er sprake van tegenstrijdige belangen tussen ontwerper en beheerder. In een vroegtijdig stadium van het ontwerp dienen de eisen vanuit beheer en technische uitvoerbaarheid helder te zijn. De eventuele tegenstrijdige belangen zijn dan in een vroegtijdig stadium duidelijk. Tijdig kan dan ook een belangenafweging worden gemaakt in plaats van in een te laat stadium of pas achteraf. Het overstijgt de doelstelling van dit masterplan om een procesbeschrijving op te nemen en inzicht te geven in de eisen op het gebied van beheer en technische uitvoerbaarheid. Het lopende traject binnen de gemeentelijke organisatie "*Beheersgericht ontwerpen & Ontwerpgericht Beheren*" voorziet in belangrijke mate in deze behoeften.

Positionering van het Masterplan

Het Masterplan Openbare ruimte past binnen de "plansystematiek herontwikkeling Binnenstad Oost" zoals die is vastgelegd in het beleidsdocument: "Binnenstad Oost, Organisatie van het beleidsspoor ruimtelijk structureel"(2002). Centraal in deze systematiek staat dat van grof naar fijn gewerkt wordt. Het hoogste abstractie niveau binnen deze systematiek is de ontwikkeling van een visie. Hieronder vallen onder andere het Integraal Programma van Eisen (IPVE) (nov. 2000) en het concept-Wijk OntwikkelingsPlan (WOP) (mei 2002). Op dit niveau worden het ambitieniveau en de doelstellingen voor de gehele Binnenstad Oost vastgelegd. Vervolgens wordt gesproken over het niveau van het Stedenbouwkundig Plan. Een stedenbouwkundig plan gaat over een ruimtelijk samenhangend deelgebied. Het Masterplan is te plaatsen op het snijvlak van deze twee niveaus. Enerzijds is het Masterplan een uitwerking van de beleidsdoelstellingen uit het WOP en het IPVE. Anderzijds is het Masterplan een instrument om tot stedenbouwkundige plannen en ontwerpen voor openbare ruimte te komen. Zo dienen stedenbouwkundige plannen, waarvoor dit Masterplan de basis vormt, een aantal minimale onderdelen te bevatten. Op deze manier wordt uitwerking gegeven aan de in het Masterplan gestelde principes.

De openbare ruimte in de Binnenstad Oost

Het stelsel van straten, pleinen, parken en plekken vormt samen de openbare ruimte van de Binnenstad Oost. Het is de onbebouwde ruimte die voor iedereen vrij toegankelijk is. De openbare ruimte biedt plaats aan een reeks van activiteiten, zoals spelen, hond uitlaten, recreëren, winkelen, verplaatsen en ontmoeten. Bijna een eeuw stedelijke ontwikkeling in de Binnenstad Oost heeft geresulteerd in een openbare ruimte, welke niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Door de jaren heen is een chaotisch beeld ontstaan beeld met een wirwar en wildgroei aan bestratingsmaterialen en inrichtingselementen. Allerlei oorzaken liggen hieraan ten grondslag, zoals: onvoldoende kwaliteit van de toegepaste materialen; trendgevoelige vormgeving; vandalismegevoelige inrichting; slijtage; opkomst van de mobiliteit; optelsom van deelbelangen en sectorale aanpak; gewijzigde betekenis en gebruik; door de jaren heen gewijzigde visies op architectuur, stedenbouw, verkeer en vervoer; maatschappelijke ontwikkelingen.

Kortom de huidige openbare ruimte in de Binnenstad Oost is versleten. Het verdient een nieuwe verbeterde aanpak en inspirerende samenhangende inrichting met een multifunctioneel gebruik, welke een belangrijke bijdrage levert aan de identiteit van de Binnenstad Oost.

De opgave

De Binnenstad Oost laat zich het beste omschrijven als een groot uitgestrekt stadsmozaïek. De samenhang wordt gevormd door het netwerk van langgerekte, vaak smalle straten en door een beeld van een stadswijk opgebouwd uit tuindorpen, historische linten en hun talloze aanvullingen en vernieuwingen uit de tweede helft van de vorige eeuw. Werken aan dit mozaïek zal vooral gebaseerd zijn op het in stand houden van de wezenlijke verschillen tussen de buurten en het op de schaal van de gehele Binnenstad Oost vinden van een evidente samenhang. Het uit te werken concept voor deze stedelijke vernieuwing zal vooral gebaseerd zijn op het versterken van de structuur van de openbare ruimten. Leidraad voor een stedelijke vernieuwing is dus niet in de eerste plaats de conditie van de bestaande bebouwing, maar de conditie van de (structuur van) de openbare ruimte.

De visie van de bewoners van de binnenstad is voorts van belang. De hoeveelheid openbare ruimte in Binnenstad Oost is volgens de bewonersenquête te klein en vooral te weinig bruikbaar. Een verbeterde bruikbaarheid heeft vooral te maken met ruimte maken die voor meerder doelen en voor iedereen bruikbaar is. De bewoners van de binnenstad vinden dat er te weinig speelvoorzieningen aanwezig zijn voor alle doelgroepen. Daarnaast vinden ze van de bestaande speelplekken de bereikbaarheid en veiligheid onvoldoende. Ook ontbreken er voorzieningen voor ouderen, zoals bijvoorbeeld een jeu de boulesbaan. De bewoners van de binnenstad vinden dat er te weinig groen in de wijk aanwezig is en dat de kwaliteit te wensen over laat. Daarnaast missen ze bomen en een park. De bewoners van de binnenstad vinden dat er te weinig uitlaatplekken zijn en dat er onvoldoende gereinigd wordt. Daarnaast is er overlast door hondenpoep buiten de uitlaatplekken en zouden mensen meer aangesproken moeten worden op hun gedrag.

De aanpak

Een integrale benadering met als inzet eenheid en samenhang is noodzakelijk. De nadruk ligt op het schaalniveau van de Binnenstad Oost als geheel. Met deze benadering kunnen afgewogen keuzen worden gemaakt over de ambities, inzet van middelen, programmatisch aspecten. Bij het ontwerp en (her-)inrichting van de openbare ruimte gaat het om een integrale benadering van de mogelijke en noodzakelijke activiteiten die in de openbare ruimte plaatsvinden, functies en architectuur van de aangrenzende bebouwing en de ruimtelijke vormgeving. De integrale benadering is nodig om de soms conflicterende functies in een goede onderlinge afstemming en samenhang een plek te geven. Het programma en het ontwerp bepalen in hoge mate de gebruiks- en belevingskwaliteit van de openbare ruimte.

Om de ambities gedurende gehele looptijd waar te kunnen maken is een financiële onderbouwing nodig.

Dit masterplan geldt voor de gehele Binnenstad Oost. Gelet op de diversiteit aan bebouwing en de omvang van de binnenstad is een weloverwogen en beargumenteerde keuze nodig voor de te hanteren straatprofielen, het toe te passen materiaal en de inrichtingselementen.

Het streven is eenheid en samenhang. Om dit resultaat te bereiken wordt uitgegaan van terughoudende, eenvoudige en vanzelfsprekende ontwerpprincipes met duurzame en hoogwaardig materialen en inrichtingselementen. Dit geldt voor de lange lijnen van het netwerk en de woonstraten. Kortom die ruimten welke het coherente beeld van de binnenstad bepalen. Plekken met een bepaalde betekenis, gebruik of situering zoals bijvoorbeeld pleinen vormen de verbijzonderingen. Deze plekken vragen een inspirerende aanpak.

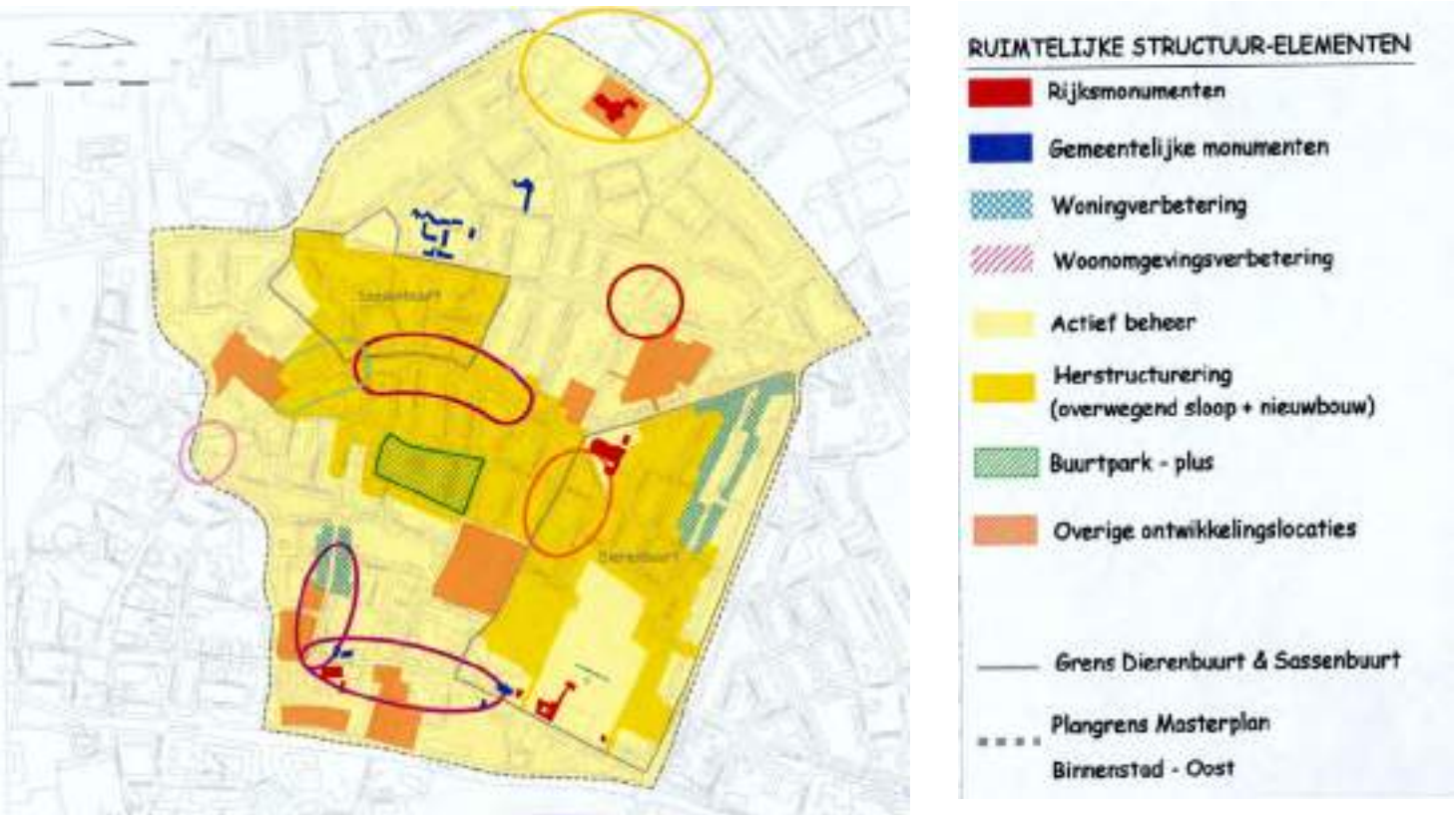
Het consequent toepassen van basismaterialen en ontwerp- en inrichtingsprincipes vormen de aanpak om te komen tot de beoogde eenheid en samenhang, welke een belangrijke bijdrage levert aan de versterking van de identiteit van de Binnenstad Oost.

Plangebied Masterplan

Het plan is van toepassing op alle herstructureringsgebieden (zie afbeelding) van de Binnenstad-Oost. Daarnaast is het belangrijk dat zodra er gebieden zijn, buiten de herstructureringsgebieden, die door afschrijving aan vervanging toe zijn, hier hetzelfde plan richtinggevend is. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling openbare ruimte buiten de herstructureringsgebieden her in te richten, voordat daar een aanleiding toe is. Dit kan dus ook pas over 10 of 15 jaar het geval zijn. Zodra dit echter het geval is zal de openbare ruimte ingericht worden volgens de principes van het masterplan. Op deze manier geeft het Masterplan voor de openbare ruimte een bepaald ambitieniveau aan en waarborgt dat de hele wijk een zelfde kwaliteit krijgt. Dit betekent niet dat alles er hetzelfde uit gaat zien maar wel dat het eenheid uitstraalt en gevoel van herkenning geeft.

Het is dus een langlopend proces. Tijdens de looptijd van het plan is het van belang grote contrasten in omgevingskwaliteit en een onaf beeld tussen de nieuwe en bestaande gebieden te voorkomen.

Uitsnede uit het Wijk Ontwikkelings Programma Binnenstad Oost



Relatie met Herstructurering

Voornaamste doel van dit plan is het er voor zorgdragen dat de openbare ruimte van de Binnenstad-Oost in de komende jaren als een eenheid ingericht gaat worden. Dit is extra van belang gezien de grote diversiteit aan buurten binnen de wijk. Naast een aantal overeenkomsten zullen de buurten ook in de toekomst karakteristieke verschillen te zien geven. De verschillen zorgen voor variatie tussen de buurten onderling. Ze geven elke scherf een eigen identiteit als buurt. De overeenkomsten zorgen ervoor dat beide buurten herkenbaar zijn als onderdeel van Binnenstad Oost. De inrichting van de openbare ruimte is de een van de meest opvallende overeenkomsten. De samenhang in de openbare ruimte komt vooral op het niveau van de gehele Binnenstad Oost tot stand. Er is één systematiek, één set te gebruiken materialen, één familie toe te passen straatmeubilair.

Relatie met regulier beheer en onderhoud

Het is van belang de planning van beheer en onderhoud af te stemmen op de (gefaseerde) herinrichting en herstructurering van de openbare ruimte in de binnenstad. Met name het onderhoud en vervanging van bestrating, riolering en groen is een goede aanleiding om af te wegen of een algehele herinrichting een reële optie is. Dit geldt ook voor een goede afstemming en coördinatie met de nutsbedrijven.

Voorts is er sprake van een specifieke aanpak in de binnenstad. Voor een lange periode vinden er continue werkzaamheden in de openbare ruimte plaats, zowel in totaal te herstructureren buurten, als bestaande 'bewoonde' buurten. Dit vraagt om een goede onderlinge communicatie van betrokken partijen en bewoners.

Financiering

De inrichting en beheer van de openbare ruimte is primair een taak van de overheid. Dit betekent, dat hiervoor voldoende middelen beschikbare dienen te zijn. Dit masterplan gaat uit van een volledig heringerichte openbare ruimte (inclusief de ondergrondse infrastructuur) in de Binnenstad Oost. Dit betekent een hoge investering, een efficiënte inzet van beschikbare middelen is hierbij gewenst.

Voor de Binnenstad Oost geldt, dat de herinrichting plaats dient te vinden binnen de standaard budgetten voor woongebieden in Helmond. Daarnaast zijn er gebieden in de binnenstad welke rechtvaardigen om in te zetten op een hoger ambitieniveau.

Eenheid en samenhang

Dit masterplan openbare ruimte is een instrument om die samenhang te verwezenlijken. Doordat het één samenhangende openbare ruimte voorschrijft voor de gehele Binnenstad Oost. Er ontstaat één consistent beeld dat rust en samenhang geeft in het herstructureringsgebied en ervoor zorgt dat oud en nieuw toch bij elkaar gaan horen door een sterke openbare ruimte inrichting. Een tweede doel van het masterplan openbare ruimte komt voort uit de lange looptijd van de herstructureringsopgave. Zonder een consistent beeld voor ogen is de kans erg groot dat het wiel bij iedere opgave opnieuw moet worden uitgevonden, hetgeen noch de efficiëntie noch de beeldkwaliteit ten goede komt. Het masterplan openbare ruimte levert dus een doos bouwstenen, onderling afgewogen en getoetst, waarmee de openbare ruimte de komende twintig jaar in Binnenstad Oost kan worden ingericht. Het masterplan is daarmee zowel een kader voor nieuwe invullingen als een voorbeeldenboek.

An aerial photograph of a town, likely in the Netherlands, showing a dense arrangement of buildings with prominent red-tiled roofs. Green spaces, including a large field in the center and smaller parks, are interspersed among the structures. The perspective is from a high angle, looking down on the town.

VISIE & VERANTWOORDING

Positie Binnenstad Oost

De Binnenstad Oost is gepositioneerd tussen het Centrum, Stationskwartier en de woongebieden Helmond Oost en Noord. Het gebied heeft heldere identiteit. De binnenstad onderscheidt zich duidelijk ten opzichte van de omliggende gebieden. Ook is de binnenstad duidelijk begrensd door belangrijke verkeerswegen. Een goede aansluiting op omliggende gebieden is essentieel. Via het netwerk van de binnenstad vindt primair de relatie met de omgeving plaats. Het netwerk is tevens onderdeel van de "lange lijnen" door de stad. Direct buiten de binnenstad ligt een aantal grote groengebieden. Samenhang op het niveau van groenstructuren en gebieden dient te worden verstrekt.





De randen van de Binnenstad Oost

De begrenzing van de Binnenstad Oost bestaat uit belangrijke verkeerswegen, onderdeel van de hoofdwegestructuur. De verkeersfunctie staat bij deze wegen voorop. De straatprofielen en aangrenzende bebouwing aan de randen bepalen in hoge mate het beeld van de Binnenstad Oost. Een consistent beeld ontbreekt. In de opbouw van het straatprofiel is er aan de noord- en oostzijde een duidelijke afstemming tussen bebouwing en openbare ruimte. Dit geldt ook voor een gedeelte van de westzijde, namelijk het Noordende. Aan de zuid- westzijde is sprake van een rafelige en onduidelijke relatie tussen openbare ruimte en bebouwing. Dit komt mede tot uitdrukking in het ontbreken van een logische relatie met het aangrenzende centrum en stationskwartier. Met de doorbraken van de Traverse en het Zuidende zijn ter plaatse historische lijnen doorsneden. Zowel de slechte aansluiting op de omgeving als de inrichting van de randen versterkt de geïsoleerde ligging.



Het interne netwerk van de Binnenstad Oost

Via het netwerk is de Binnenstad Oost bereikbaar. Het netwerk bestaat uit een aantal "lange lijnen" door de stad (Heistraat-Bakelsedijk; Molenstraat; Willem Prinzenstraat). Het betreft historische lijnen welke onderdeel zijn van een groter geheel. Het belang van deze lange lijnen is de historische samenhang en continuïteit vast te houden en te versterken. Het netwerk levert een belangrijke bijdrage aan het beeld en de identiteit van de Binnenstad Oost. Er is over het algemeen sprake van een heldere en evenwichtige afstemming tussen bebouwing en openbare ruimte.

Verkeersbeleid

Bij de opzet en inrichting van wegen wordt in het algemeen uitgegaan van het concept "duurzaam veilig verkeer". Zonder dit concept uitgebreid te behandelen zijn enkele uitgangspunten van belang.

Binnen de bebouwde kom worden twee "goed" herkenbare wegcategorieën onderscheiden, namelijk *Erftoegangswegen* en *Gebiedsontsluitingswegen*.

Erftoegangswegen: Het toegankelijk maken van afzonderlijke woningen, erven en dergelijke. Een verzameling erftoegangswegen binnen een geografisch aaneengesloten gebied is een verblijfsgebied.

Gebiedsontsluitingswegen: Het ontsluiten van verblijfsgebieden op wegen van hogere orde dan wel een verbindingsweg tussen verblijfsgebieden.

Op de erftoegangswegen vindt zowel op wegvakken (in- en uitritten) als op kruispunten relatief veel uitwisseling van verkeer plaats en is derhalve een lage snelheid geboden. Op gebiedsontsluitingswegen vindt in beginsel alleen uitwisseling van verkeer plaats op de kruispunten waar eveneens een lagere snelheid gewenst is.

Alle openbare ruimte in Binnenstad Oost wordt ingericht volgens de principes van duurzaam veilig, ofwel als 30 km/u gebied en dat betekent o.a. dat de verblijfskwaliteit het primaat krijgt boven de doorstroming. Volgens dezelfde principes van duurzaam veilig is er geen scheiding van verkeerssoorten; dat wil zeggen geen afzonderlijke fietspaden, voetgangersoversteekplaatsten, verkeerslichten en dergelijk.

Er is de volgende hiërarchie van wegen en straten afgesproken:

30 km/u wegen met ontsluitingsfunctie "het netwerk", zoals bijv. Willem Prinzenstraat, Heistraat

30 km/u woonstraten waarin al dan niet parkeren op straat kan plaatsvinden

30 km/u straten in situaties met zeer weinig (eenrichtings)verkeer, zoals hoven en langs pleinen.

Verantwoording Verkeer

Het stratenpatroon van het plangebied kan niet onder een noemer gevangen worden. De structuur kan nog het best omschreven worden als een rasterstructuur met daarin de Heistraat en Molenstraat als bepalende elementen op historische gronden. De meeste woonstraten zijn kleinschalig van opzet terwijl de wegen met een belangrijkere verkeersfunctie zich juist kenmerken door brede profielen en lange rechtstanden. Een mengeling van visies op verkeer en stratenpatronen door de jaren heen is zichtbaar. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door wegen welke hoofdzakelijk tot doel hebben het verkeer af te wikkelen, wonen is daaraan ondergeschikt. Daarnaast hebben de Heistraat en de Molenstraat de bijzondere functie van aanloopstraat naar het centrum en de Molenstraat tevens een functie als schakel naar het Stationskwartier. Kenmerkend voor een wijk uit deze periode is dat het parkeren vrijwel overal in de openbare ruimte plaatsvindt. Door de toegenomen automobiliteit en autobezit wordt diezelfde openbare ruimte vaak gedomineerd door de aanwezigheid van auto's. Toch valt het nog mee met de parkeerdruk. Het probleem is meer gelegen in de kwaliteit van de parkeeroplossing (te smalle parkeervakken en/of straatprofielen). Tellingen hebben aangetoond dat de problemen zich met name voordoen in de nabije omgeving van de Heistraat. Veelal worden deze problemen niet eens veroorzaakt door de bewoners zelf maar met name door bezoekers van winkels en langparkeerders die in het centrum werkzaam zijn. De parkeerdruk in het centrum breidt zich langzaam uit naar de omgeving. Dat geldt niet alleen voor Binnenstad-Oost.

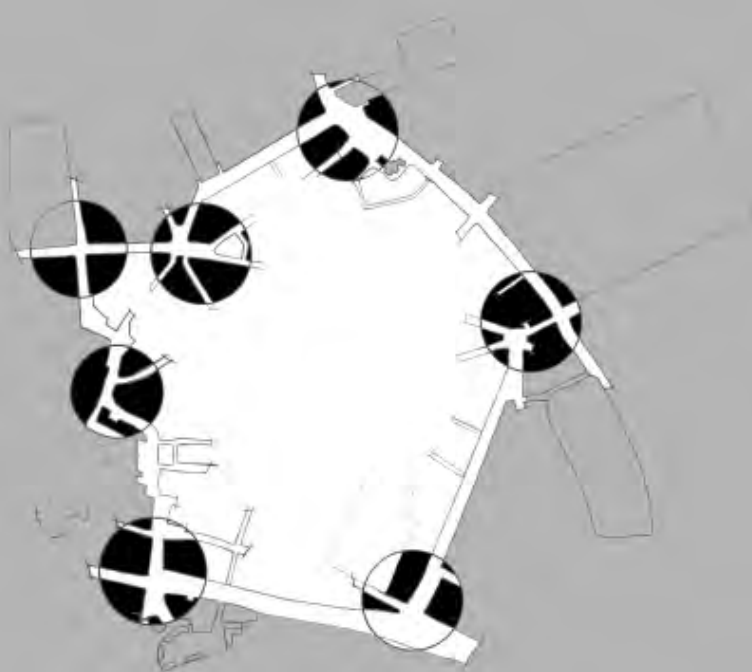


Ambitie Verkeer

Leidraad voor de stedelijke vernieuwing is niet in de eerste plaats de conditie van de bestaande bebouwing, maar de conditie van de structuur van de openbare ruimte. In het netwerk van dit stelsel is het van belang aan de straten en wegen een eenduidige karakteristiek toe te kennen zodat een programmatische en ruimtelijke differentiatie basis is voor de vernieuwing van wegen, straten en pleinen. Vastgesteld is dat er geen grootschalige wijzigingen in de ruimtelijke structuur wenselijk worden geacht. De hiërarchie in de wegenstructuur functioneert goed maar het ontbreekt aan een duidelijke verbinding met het centrum en het Stationskwartier. De ruimtelijke relatie met het Stationskwartier biedt in de ontwikkeling van Binnenstad-Oost wel een aantal punten van verbetering.

Om binnen de contouren van het plangebied een circuit van ontsluitingsstraten te realiseren zou de Pastoor van Leeuwenstraat opgewaardeerd moeten worden ten aanzien van zijn huidige functie. Er ontstaat dan een soort binnenring van Heistraat, Tolpost, Pastoor van Leeuwenstraat en Molenstraat. Hiermee kan het kerngebied, met daaromheen de woongebieden, op een vanzelfsprekende wijze ontsloten worden zie kaart 6 "verkeersstructuur". Een bijzondere situatie wordt gevormd door de pleinen. Daar waar ten aanzien van de straten gestreefd wordt naar uniformiteit, wordt voor de verschillende pleinen juist gestreefd naar individualiteit. Dit brengt met zich mee dat geen vooraf gestelde eisen bestaan ten aanzien van de verkeersruimte om het plein c.q. het wegprofiel. Soms zal de auto toelaatbaar zijn, en soms ook niet. Per locatie zal bepaald worden welke oplossing gewenst is. Fietzers en voetgangers moeten wel ten allen tijden van de verkeersruimte gebruik kunnen maken.

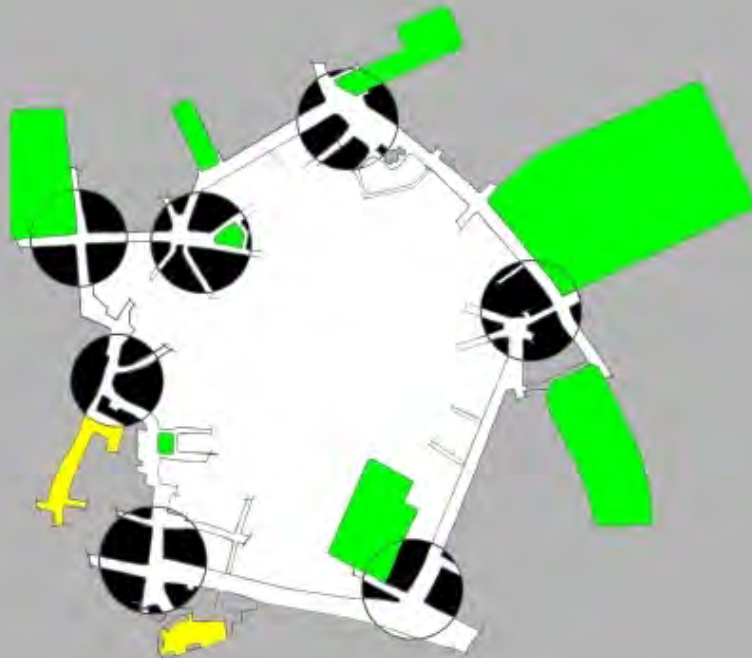




De entrees van de Binnenstad Oost
Op een aantal punten heeft de Binnenstad Oost een belangrijke functionele en/of ruimtelijke relatie met de hoofdwegenstructuur. Het betreft de entrees tot de binnenstad. Aantrekkelijke en uitnodigende entrees leveren een belangrijke bijdrage aan de identiteit.

In functionele en ruimtelijke zin sluit het netwerk op een aantal punten direct aan op de hoofdwegenstructuur. Vervolgens heeft de binnenstad een beeldbepalende relatie ter plaatse van een aantal kruispunten van de hoofdwegenstructuur, zoals bijvoorbeeld de Traverse en het Oostende.

Juist op deze plekken dient het karakter van Binnenstad Oost als verblijfsgebied zichtbaar gemaakt te worden.



Samenhang met omgeving

De entrees tot de Binnenstad Oost worden gekenmerkt door samenhang met verbijzonderingen in de openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld het Willem Prinzenplein en 't Bijsterveld.

Ook direct buiten de binnenstad zijn verbijzonderingen en betekenisvolle openbare ruimte gesitueerd, zoals bijvoorbeeld de Markt, Stationslein en grote groengebieden.

Versterking van de interne en externe samenhang ter plaatse van deze punten levert een belangrijke bijdrage aan een logische aansluiting van de Binnenstad Oost op haar omgeving.

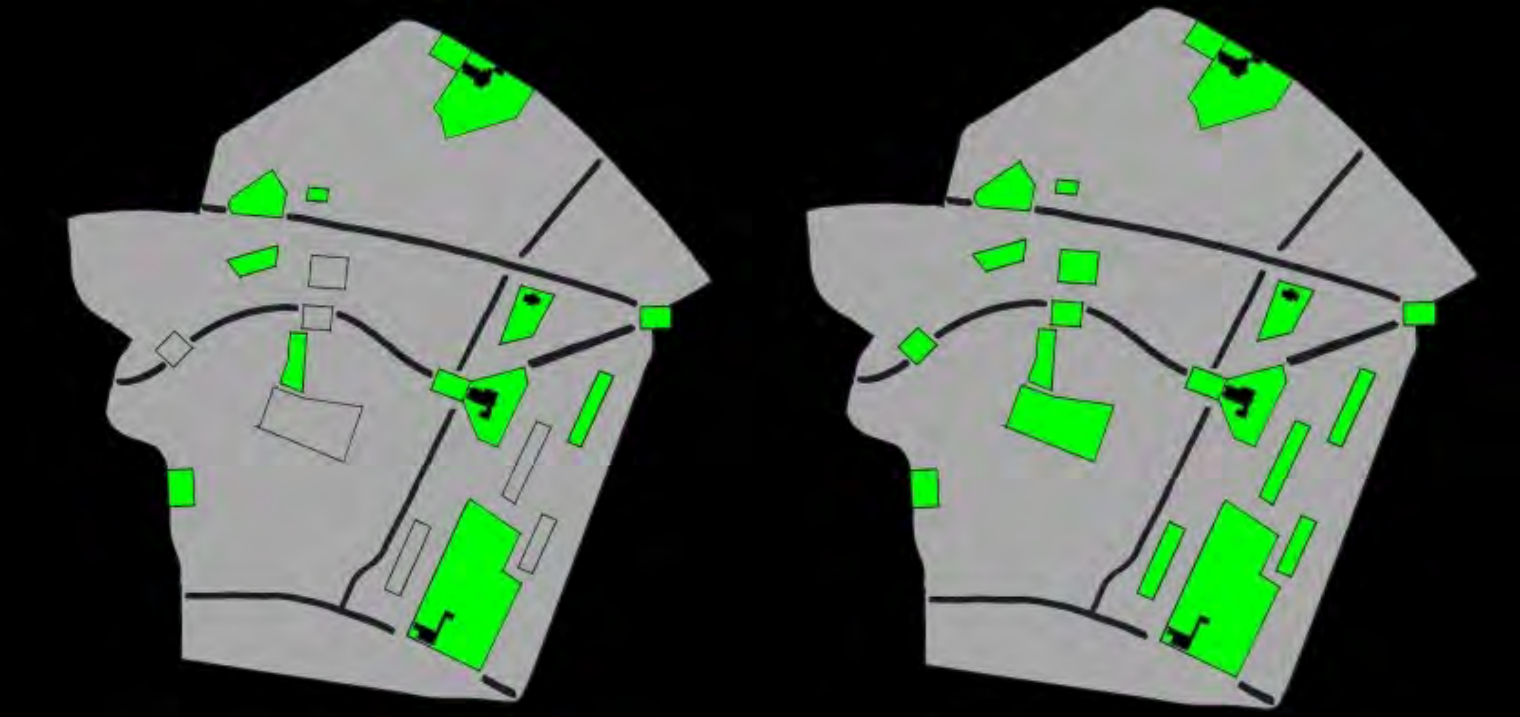
Karakteristiek van de Binnenstad Oost

In de Binnenstad Oost is een schaarste aan openbare ruimte. Een evenwichtige verdeling en samenhang ontbreekt. Er zal een structurele verruiming en opwaardering plaatsvinden. De openbare ruimte in de Binnenstad Oost zal worden uitgebreid en opgewaardeerd door het creëren van een onderling samenhangende reeks van pleinen, parken en plekken. Het accent ligt op toevoegen van kwaliteit, multifunctioneel gebruik en inrichting. Er zal worden voorzien in het toevoegen van een "buurtpark-plus" op een strategisch plek in een reeks van openbare ruimte. Voorts zijn in de binnenstad terreinen gelegen welke geen onderdeel zijn van de openbare ruimte en als verborgen kwaliteiten worden aangemerkt.. Het betreft veelal ontoegankelijke binnenterreinen ("Geheime tuinen") of geïsoleerd gelegen gebieden, zoals de begraafplaats of het groen rondom de St. Jozef en de Leonardus Kerk.

Belangrijke in het concept van de herstructureringsaanpak is het parkeren op eigen terrein. Dit betekent, dat een groot deel van de openbare ruimte weer wordt teruggegeven aan de voetganger en spelende kinderen. Een van de belangrijkste ambities binnen de concrete invulling van maatregelen is om de geparkeerde auto's uit het straatbeeld te halen. Dit leidt niet alleen tot een verbetering van de beeldkwaliteit, maar ook tot een veiligere openbare ruimte. Tevens moet er een actualisatie plaatsvinden van de parkeernorm. Uitgangspunt is dat iedere bewoner een parkeerplaats op eigen terrein krijgt. De meest effectieve manier is om het parkeren geconcentreerd plaats te laten vinden. Daarbij is het van belang dat de voorzieningen goed bereikbaar, bruikbaar, goed verlicht, (sociaal) veilig en toegankelijk zijn. Dit stelt hoge kwaliteitseisen aan de inrichtingseisen van de parkeerterreinen. Mede om te voorkomen dat parkeren op straat aantrekkelijker is.

Bestaand Toekomst





Bestaande "groene" ruimten

Geplande en potentiële "groene" ruimten

Groenbeleid

Het stedelijk groenbeleid is uiteengezet in de nota's 'Groen in de Wijk' (1980 en geactualiseerd in 1990) en de 'Kadernota Groenbeheer' (1993). In de nota "Groen in de wijk" worden voorstellen gedaan om te komen tot een meer evenwichtige toedeling van het openbaar groen in Helmond. Kwalitatieve en kwantitatieve richtlijnen moeten hiertoe leiden. De kwantitatieve richtlijnen geven de benodigde hoeveelheid groen per inwoner aan: de groennorm. Deze norm is opgebouwd uit 3 cijfers, die de hoeveelheden blok-, buurt- en wijkgroen aangeven. Het doel van deze normen is het waarborgen van voldoende groen in de verschillende wijken en het leggen van een 'groenclaim' bij nieuw te ontwikkelen gebieden. In kwalitatieve zin wordt gestreefd naar veilige, goed bereikbare, multifunctionele voorzieningen, evenwichtig verdeeld over de buurt. Er zijn voor de verschillende wijken verschillende normen opgesteld, waarbij de gemeente is opgedeeld in zones. Binnenstad-Oost valt hierbij in de Binnenstadszone (Binnenstad en Helmond-West). De norm voor de Binnenstadszone is 17 m²/inwoner. In 1990 was er in deze zone 6,5 m² groen per inwoner aanwezig, dus ruim onder de norm.

De 'Kadernota Groenbeheer' geeft een visie op het beheer en onderhoud van openbaar groen. Een toenemend groenareaal en een toenemende onderhoudsdruk vragen om een goed afgestemd groenbeheer. Zodoende is er, rekening houdend met functionele uitgangspunten, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit, gekozen voor gedifferentieerd groenbeheer, waarbij 4 beheervarianten zijn onderscheiden; Vrijwel de gehele Binnenstad-Oost valt in beheerzone 2: intensief beheer, met uitzondering van een deel van de Heistraat en het Willem Prinzenplein, die in beheerzone 1 vallen: zeer intensief beheer. De nota geeft ook richtlijnen voor de inrichting van openbaar groen.

Verantwoording groen

Groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Positief wordt gewaardeerd de grotere pleinen en de volwassen bomen op deze pleinen, zoals het Hindeplein. In bepaalde situaties worden bestaande bomen als storend ervaren, door hun standplaats (vaak dicht op gevels) of met vervelende soorteigenschappen als wortelopdruk of luis. In de herstructureringsgebieden zal zeer zorgvuldige worden omgegaan bij de plaatsing van bomen. Duurzaamheid en toekomstwaarde zijn hierbij het uitgangspunt. De boomsoortkeuze dient afgestemd te worden op de standplaats en de soorteigenschappen. In de woonstraatprofielen, kleiner dan 13 meter tussen de gevels, is derhalve geen plaats voor bomen. Er wordt gebruik gemaakt van onderhoudsvriendelijke beplanting. Toepassing van hagen en bodembedekkende beplanting op plekken waar beperkte ruimte is.



Groengebieden en boomstructuren



Het openbare groen in de binnenstad is zeer beperkt, concentreert zich voornamelijk in het westelijke deel van de binnenstad en is van matige kwaliteit. Veelal is het gecombineerd met speelvoorzieningen en bomen en is het versnipperd in kleine, weinig functioneel en moeilijk te onderhouden oppervlakten. Het groen valt in de categorie blokgroen en buurtgroen. Voorzieningen op wijkniveau zijn niet aanwezig in de binnenstad (zie kaart 2: 'bestaande groenvoorzieningen'; dit is exclusief hondenuitlaatterreinen, verkeersgeleidend groen en bomen).

Het bomenbestand van de Binnenstad-Oost is beperkt en relatief jong. Minstens de helft van de bomen is na 1970 geplant. De boomstructuur in Binnenstad-Oost wordt voornamelijk gevormd door boomlanen, met exemplaren in verharding, langs de verbindingswegen aan de rand van de wijk, waarbij voornamelijk de bomen aan de Bakelse Dijk, Burgemeester van Houtlaan en een deel van de Wethouder van Ebbenlaan waardevol en beeldbepalend zijn. Daarnaast zijn een aantal restanten van boomlanen en solitaire exemplaren te vinden in het gebied ten zuiden van de Heistraat. Bij de bouwplannen dient rekening gehouden te worden met waardevolle, bestaande bomen. Op basis van inventarisaties en kwaliteitsbeoordelingen is bepaald welke bomen waardevol zijn en waarbij in eerste instantie handhaving het uitgangspunt is. (zie kaart 1: 'bestaande waardevolle bomen'.)

Samenhangende reeksen

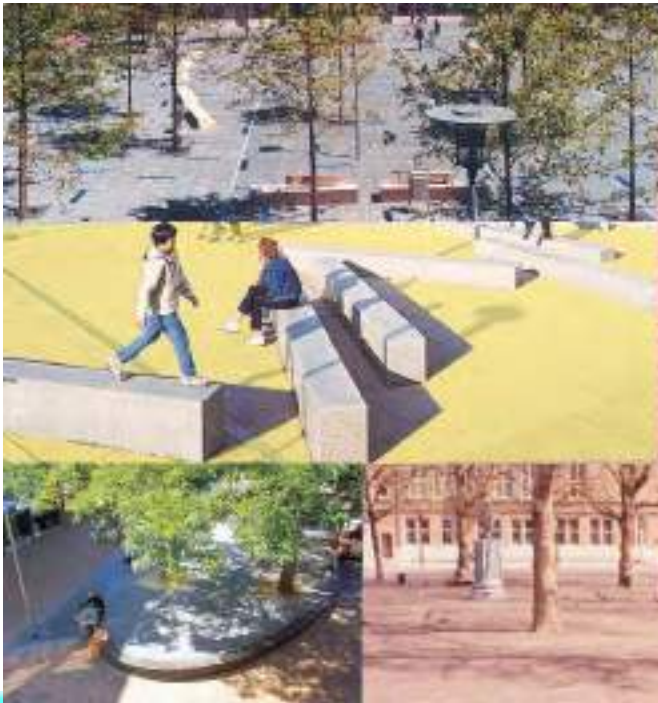
Bij de herstructurering van de Sassenbuurt en de Dierenbuurt is een aantal pleinen toegevoegd. De pleinen vormen een samenhangende reeks van openbare ruimten.. Het geprojecteerde "Buurtpark plus" is een belangrijke schakel in de reeks. Het park heeft een omvang van 1,5 tot 2 ha , centraal gelegen zijn in de wijk en ingericht met parkachtig groen met diverse functies en gebruiksmogelijkheden voor alle doelgroepen. De toe te voegen en onderling samenhangende openbare ruimte compenseren een groot deel van het tekort aan groen. Het moge duidelijk zijn dat per plein bepaald dient te worden hoeveel en welke functies er gesitueerd worden. E.e.a. is afhankelijk van de omvang van de pleinen en hun posities t.o.v. andere pleinen binnen de reeds genoemde samenhangende reeks van openbare ruimten.

Het park, welke omzoomd wordt door statige herenhuizen, zal een functie vervullen tussen buurt- en wijkgroen in en zorgt voor de noodzakelijke aanvulling van groenvoorzieningen in de wijk.

Voor de diverse nieuwe openbare ruimte zijn impressies gemaakt om te komen tot "wat voor soort pleinen en parken" in de binnenstad moeten worden aangelegd. Deze verleidende inspirerende beelden geven input aan de communicatie met betrokkenen. Vervolgens kunnen ontwerputgangspunten worden geformuleerd en inrichtingsplannen worden opgesteld.



Impressies,
mogelijke inrichting Wezelplein en Hindeplein



Samenhangende reeksen

Bij de herstructurering van de Sassenbuurt en de Dierenbuurt is een aantal pleinen toegevoegd. De pleinen vormen een samenhangende reeks van openbare ruimten.. Het geprojecteerde "Buurtpark plus" is een belangrijke schakel in de reeks. Het park heeft een omvang van 1,5 tot 2 ha , centraal gelegen zijn in de wijk en ingericht met parkachtig groen met diverse functies en gebruiksmogelijkheden voor alle doelgroepen. De toe te voegen en onderling samenhangende openbare ruimte compenseren een groot deel van het tekort aan groen. Het moge duidelijk zijn dat per plein bepaald dient te worden hoeveel en welke functies er gesitueerd worden. E.e.a. is afhankelijk van de omvang van de pleinen en hun posities t.o.v. andere pleinen binnen de reeds genoemde samenhangende reeks van openbare ruimten.

Het park, welke omzoomd wordt door statige herenhuizen, zal een functie vervullen tussen buurt- en wijkgroen in en zorgt voor de noodzakelijke aanvulling van groenvoorzieningen in de wijk.

Voor de diverse nieuwe openbare ruimte zijn impressies gemaakt om te komen tot "wat voor soort pleinen en parken" in de binnenstad moeten



Impressies, mogelijke inrichting Wezelplein en Hindeplein





September '44 Willem Prinzenplein
Plantsoen



Klaverhof

Omgeving
Leonardus
Kerk,
Rederijkers-
plantsoen en
H. Schaftplein



Nieuw Sassenplein



Nieuw Zonnehof



Adv. Botsplein

PLEINEN PARKEN
PLANTSOENEN in de
BINNENSTAD OOST



Tolpost Plein



Theo Driessen
Instituut



't Bijsterveld



Royal Norfolk Plein

Toekomstig Buurtpark plus



Nieuw
Hermelijnplein



Nieuw
Wezelplein



Hindeplein



Voor alle pleinen, parken en plantsoenen is een korte beschrijving gemaakt van de actuele situatie, ambities en acties. Per tabel is er sprake van een directe onderling samenhang van de beschreven openbare ruimte.

PLEIN	KARAKTERISTIEK	NIVEAU	ACTIE
Leonarduskerk e.o.	Verkeersknooppunt Groot ruimtebeslag verkeer en parkeren Entree van de binnenstad Zeer waardevol bomenbestand Aanwezigheid van Kerk, speeltuin en begraafplaats	Stad - buurt	Complexe, amorphe en gefragmenteerde ruimte Herbestemming Leonardus Kerk: samenhang en toegankelijkheid van gebied met begraafplaats en speeltuin verbeteren.

September '44 Plantsoen	Verkeersknooppunt Entree van de binnenstad Herdenkingsplein	Stad	Volledige herinrichting, onderdeel herstructurering Sassenbuurt.
Willem Prinzenplein	Parkachtige inrichting met waardevol bomenbestand. Multifunctioneel gebruik Accent op Sport en spel Retentie	Binnenstad	Bestaand plein Opwaarderen, Beheren met beperkte herinrichting
Sassenplein	Zeer waardevol bomenbestand Multifunctioneel plein Overwegend verhard Retentie	Buurt	Volledige herinrichting, onderdeel herstructurering Sassenbuurt.
Zonnehofplein	Multifunctioneel plein Overwegend groen Accent op speleaanleiding Retentie	Buurt	Nieuw plein in de binnenstad onderdeel herstructurering Sassenbuurt.
Kleeverhof	Beeldbepalend binnenplein Gebruik afgestemd op directe omgeving	Blok- stad	Geen wijzigingen

Tolpostplein	Samenkomst van routes Waardevol bomenbestand Betekenisvolle plek Aanwezigheid van Kerk en Wijkhuis Brede School	Binnenstad	Herinrichting, reconstructie verkeerssituatie en gebruik in relatie tot pleinvorming Heistraat bezien.
't Bijsterveld	Verkeersknooppunt met samenkomst van routes. Entree van de binnenstad. Waardevol bomenbestand Accent op verkeer en parkeren	Binnenstad	Herinrichten als herkenbare entree tot de binnenstad

Hindeplein	Zeer waardevol bomenbestand Multifunctioneel plein Verhard plein Parkeren voor bewoners	Buurt	Herinrichting, gebruik maken van bestaand materiaal voor het plein. Toevoegen van spelaanleiding en verblijfskarakter versterken. E.e.a. in samenhang tot de 1" en 2" Hindestraat . Onderdeel herstructurering Dierenbuurt.
Wezeiplein	Multifunctioneel plein Overwegend groen Accent op spelaanleiding Relatie met begraafplaats Aanleiding tot maken van niveaueverschillen in terrein Prins Karelstraat als bijzonder element met een brug laten kruisen. Retentie	Buurt	Nieuw plein in de binnenstad onderdeel herstructurering Dierenbuurt.
Hermelijn plein	Multifunctioneel plein Overwegend groen Accent op sport en spel Retentie	Buurt	Nieuw plein in de binnenstad onderdeel herstructurering Dierenbuurt.
Theo Driessen Instituut	Multifunctioneel plein Overwegend groen Accent op spelaanleiding, mede gebruik van Peuterspeelzaal Retentie	Buurt	

Advocaat Botsplein	Multifunctioneel plein Waardevol bomenbestand Overwegend verhard Parkeren voor bewoners Accent op spelaanleiding	Buurt	Bestaand plein Opwaarderen, beheren met beperkte herinrichting. Nauwe relatie met buurtparkplus en pleinvorming Heistraat
Royal Norfolk Plein	Multifunctioneel plein Entree van de binnenstad Zeer waardevol bomenbestand Overwegend groen Accent op spel en verpozen	Binnenstad	Bestaand plein Opwaarderen, beheren met beperkte herinrichting. Nauwe relatie met omg. Ameideflat en centrum.
Buurtpark plus	Multifunctioneel Park	Binnenstad	

Ambitie Groen

Voor de openbare ruimte is kwalitatief hoogwaardig groen het streefbeeld. Groen dat goed wordt onderhouden, veilig is en variatie biedt. Kleine onbruikbare stukjes groen (snippergroen) wordt voorkomen door te streven naar samenhangende groenvoorzieningen. De groenvoorzieningen zullen voornamelijk geconcentreerd worden op de pleinen, die een centrale ligging hebben in de verschillende buurten. Er wordt gestreefd naar samenhangende, duurzame boomstructuren. Daarnaast staan waardevolle, beeldbepalende solitaire bomen of boomgroepen op zichtlocaties.



De Primaire boomstructuur:
Tweezijdige boomlanen behouden en versterken. Levert een belangrijke bijdrage aan het groenbeeld van de binnenstad.

Ontwerp Groen

De waardevolle en zeer waardevolle bomen zijn voor de Binnenstad Oost geïnventariseerd en vastgelegd op bijgevoegde kaart 1. Primair uitgangspunt voor herstructurering van de openbare ruimte is het handhaven van deze gezonde en volwassen bomen met toekomstwaarde en soms monumentale karakter. Deze bomen leveren een wezenlijke bijdrage aan de beeldkwaliteit, de sfeer en identiteit van de openbare ruimte.

Bij bouwplannen geldt handhaving en inpassing. Wanneer (zeer) waardevolle bomen niet kunnen worden opgenomen in de bouwplannen, moeten hiervoor voldoende en zwaarwegende argumenten worden aangedragen. Indien bomen niet kunnen worden gehandhaafd en te verplanten zijn, dient een nieuwe locatie voor de bomen gezocht te worden. De kosten voor het verplanten van de bomen komt ten laste van het betreffende project. Verplanting dient bij voorkeur in het plangebied zelf te gebeuren.

Na te streven levensduur van bomen in de primaire boomstructuur bedraagt 55-60 jaar. De na te streven levensduur bij de secundaire boomstructuur bedraagt minimaal 40 jaar. Bij voorkeur wordt de vervanging van bomen en riolering aan elkaar gekoppeld.

De primaire boomstructuur heeft een betekenis en is beeldbepalend op het niveau van de Binnenstad Oost. De secundaire boomstructuur, bijvoorbeeld op pleinen heeft een betekenis alleen voor die plek en directe omgeving.

Beleid Spelen

De beleidslijnen voor speelvoorzieningen in een wijk, zijn nauw verbonden met die van de groenvoorzieningen, aangezien deze functies vaak gecombineerd worden gerealiseerd. In het Speelruimtebeleidsplan, dat in concept gereed is (april 2003) is aangegeven hoe we als gemeente willen omgaan met speelruimte. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen formele en informele speelruimte. Formele speelruimten zijn plekken die specifiek voor spelen zijn ingericht met speeltoestellen en voor een bepaalde doelgroep zijn bestemd. De speelruimte voor kinderen blijft echter niet beperkt tot deze ruimten. Ook zonder speeltoestellen of specifieke speelplekken in de openbare ruimte kan een wijk mogelijkheden bieden. Brede stoepen, hofjes, verkeersluwe of doodlopende straten en pleinen bieden spelaanleiding. Er wordt onderscheid gemaakt in drie doelgroepen; 0-6 jaar, 6-12 jaar, 12-18 jaar; de doelgroepen verschillen in actieradius. Voor de doelgroep 0-6 jaar mogen de speelplekken niet verder dan 100 meter vanuit de woningen liggen. De doelgroep 6-12 jaar heeft een grotere actieradius (cirkel waarbinnen ze spelen) tot 1000 meter, maar verblijft bij voorkeur binnen 500 meter vanuit de woning.

Technische eisen, die voor specifieke speeltoestellen gelden, zijn opgenomen in het 'Besluit veiligheid Attractie- en Speeltoestellen' (1997);

Verantwoording Spelen

Er kan onderscheid gemaakt worden tussen formele en informele speelplekken. Op formele speelplekken zijn toestellen geplaatst en maatregelen genomen als bijvoorbeeld het plaatsen van hondenverbodsborden, het aanbrengen van een valdempende ondergrond of het plaatsen van een hek. De speelruimte voor kinderen blijft echter niet beperkt tot deze ruimten. Allerlei situaties kunnen uitnodigen om te spelen; een stoep, hofjes, een groenstrook of een plein. Dit noemen we informele speelruimte. Daarnaast zijn er niet-openbare speelgelegenheden, die een functie voor de wijk kunnen vervullen, zoals de Speeltuin Leonardus.

De formele speelplekken voor de doelgroep 0-6 jaar (blokgroen) zijn geconcentreerd in het westen van Binnenstad-Oost. Veel van deze plekken zijn uitgevoerd in zand en aangelegd met veerelementen, schommels en glijbanen. Afgezien van een aantal betonnen speelelementen, zijn de speelelementen allemaal na 1990 geplaatst en voldoen ze aan de voorwaarden als gesteld in het Besluit veiligheid Attractie- en speeltoestellen (1997). Een aantal van deze speelplekken is slecht vormgegeven en daardoor niet functioneel. Het Hindeplein is hier een goed voorbeeld van. Hier is een kleine speelplek in verharding op het plein gerealiseerd, zonder afscheiding, waardoor auto's het plein kunnen berijden en er parkeren.

Speelplekken voor de leeftijdsgroep 6-12 (buurtgroen) zijn eveneens geconcentreerd in het westen van Binnenstad-Oost. Het betreft hier voornamelijk trapveldjes en basketbalveldjes. Hiervoor geldt eveneens dat vrijwel alle elementen na 1990 zijn geplaatst en voldoen aan het Attractiebesluit. (zie kaart 3: 'bestaande formele speelplekken').

Voorzieningen voor de oudere jeugd, vanaf 12 jaar zijn er weinig tot geen in Binnenstad-Oost.

In de bestaande situatie bieden de hofjes en pleintjes in het plangebied de meeste aanleiding voor informeel spelen, door hun verkeersluwe en beschutte karakter.

Ambitie Spelen

Voor de Binnenstad-Oost wordt er naar gestreefd om voor alle doelgroepen voldoende en goed verspreide (gebiedsdekkend per doelgroep), samenhangende speelplekken te creëren met een duidelijke doelgroepgerichte inrichting, waardoor conflicten vermeden worden.

Deze speelplekken zijn goed bereikbaar, veilig en bieden de mogelijkheid voor toezicht, uitgevoerd in duurzame materialen.

Om de ontwikkeling van kinderen te stimuleren wordt niet alleen gebruik gemaakt van specifieke speeltoestellen maar ook van objecten die spelaanleiding bieden.

De overlast die een speelplek veroorzaakt wordt zoveel mogelijk beperkt, zowel in situering als in inrichting, aanleg en beheer geschiedt zoveel mogelijk in overleg met omwonenden. Waar mogelijk wordt de openbare ruimte uit tot informeel spelen (brede stoepen, verkeersluwe straten, pleinen).

Ontwerp Spelen

Waar weinig openbare ruimte is, is ook weinig ruimte voor kinderen om te spelen. Dit geldt ook voor de Binnenstad-Oost. Daarom is het belangrijk om te streven naar gebiedsdekkende voorzieningen, waarbij rekening gehouden wordt met de actieradius van kinderen in verschillende leeftijdsgroepen. De kwaliteit van de speelplekken wordt gedefinieerd door de multifunctionele ruimte en niet door speeltoestellen. Dit is een belangrijk uitgangspunt voor de inrichting. Niet alle speelplekken hoeven per definitie te worden voorzien van speeltoestellen. Als er gekozen wordt voor inrichting met speeltoestellen, is het belangrijk dat de toestellen voldoen aan de veiligheidseisen in het besluit veiligheid attractie- en speeltoestellen en aansluit bij de leeftijd van de gebruikers. Naast openbare speelplekken vervullen niet-openbare speelplekken ook een belangrijke functie in de wijk. Het Wijkhuis-Brede School is hiervan een goed voorbeeld. Deze accommodatie biedt voorzieningen voor spelen, sporten en andere vormen van recreëren en leren. Eveneens wordt een nieuw Jongerencentrum gerealiseerd, waar voornamelijk voor de oudere jeugd (doelgroep 16-24 jaar) voorzieningen worden getroffen. De speeltuin Leonardus blijft bestaan.



Beleid Honden

Het gevoerde beleid met betrekking tot hondenuitlaatvoorzieningen is binnen de gemeente Helmond vastgesteld in de APV (Algemene Politie Verordening) en wordt door de werkgroep hondenoverlast bij de dienst Stadsbeheer jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld door het college van B&W. Er is nog geen vastgestelde normering voor hondenuitlaatvoorzieningen. De uitvoering van het beleid houdt momenteel in dat op elke nieuwe bouwlocatie plekken worden aangegeven voor honden. Voor Binnenstad-Oost zijn specifieke richtlijnen opgesteld, die in bijlage 1 'ontwerpeisen en -richtlijnen openbare ruimte' zijn opgenomen. Honden mogen hun behoeften doen op de daarvoor met borden aangewezen hondenuitlaatvoorzieningen. Op deze stroken dienen de honden aangelijnd uitgelaten te worden tenzij anders aangegeven staat. Hondenbezitters worden via het hondenjournaal over uitlaatmogelijkheden geïnformeerd. Hondenuitlaatvoorzieningen worden gereinigd waardoor overlast beperkt blijft. Buiten deze voorzieningen wordt geen extra reiniging van grasbermen of gazon uitgevoerd.

Verantwoording Honden

Medio juli 2002 waren er zo'n 934 geregistreerde honden in de Binnenstad (inclusief Centrum) en momenteel is overlast door hondenpoep een van de grootste ergernissen. Het gebied kent een hoge bebouwingsdichtheid en een hoog percentage verharding. In de afgelopen jaren zijn voorzieningen voor honden gerealiseerd. Dit is echter ten koste gegaan van de oppervlakte functioneel openbaar groen. Momenteel is er in Binnenstad-Oost een zeer beperkt aantal hondenuitlaatvoorzieningen (4 plekken) welke met een frequentie van 1 maal per week worden gereinigd. In het overige gebied zijn honden aangelijnd toegestaan en hier geldt een ruimplicht. Verboden voor honden zijn formele speelplekken, het binnenterrein van het Theo Driesseninstituut en het September '44 plantsoen zijn. (zie kaart 4: 'bestaande hondenuitlaatvoorzieningen').

De herstructurering van de Binnenstad-Oost biedt de gelegenheid om te komen tot een structurele en integrale aanpak van hondenuitlaatvoorzieningen.



Ambitie Honden

Terugdringen van hondenoverlast door het realiseren van voldoende voorzieningen in de vorm van uitlaatplekken en zakjesautomaten. Zo mogelijk op elk plein een hondenuitlaatplek of andere voorziening, om te komen tot een gebiedsdekkende voorzieningen. De hondenuitlaatvoorzieningen worden veilig ingericht en duidelijk begrensd. Zo nodig wordt een geïntensiveerd reinigingsregime op hondenuitlaatplekken in verband met de hoge bebouwingsdichtheid en hoge mate van verharding. Naleving van ruimplicht in gebieden waar de aanwezigheid van honden is toegestaan, mits uitwerpselen worden opgeruimd, verdient extra aandacht.

Ontwerp Honden

Om de overlast van hondenpoep terug te dringen is uitbreiding van het aantal voorzieningen noodzakelijk. Dit betekent dat zoveel mogelijk verspreid over de wijk hondenuitlaatvoorzieningen moeten worden aangewezen en ingericht en op andere plaatsen moeten zogenaamde gedooggebieden worden aangewezen. Dit zijn gebieden waar de hondenbezitter met zijn hond mag komen, mits hij uitwerpselen opruimt. Hiervoor wordt de hondenbezitter voorzieningen geboden als zakjesautomaten en afvalbakken. Daarnaast moeten de voorzieningen een duidelijke begrenzing krijgen door bijvoorbeeld verharding, beplanting, hagen of hekwerk in verband met de veiligheid. In hoogstedelijk gebied, waar de openbare ruimte beperkt is en het openbaar groen schaars, zullen de aanwezige uitlaatplekken zwaar belast worden en is het noodzakelijk een intensief beheersregime toe te passen. Gemiddeld genomen wordt in de Binnenstad een hondenuitlaatplek 1 keer per week gereinigd.

Waterbeleid

Voor de Binnenstad-Oost zijn vanuit het Waterplan (2000) een drie hoofdlijnen relevant die sterk met elkaar samenhangen, te weten "anders omgaan met regenwater", "de eigen broek ophouden" en "stedelijke ontwikkeling en de beleving van water". Kernpunt van de drie relevante hoofdlijnen is dat (schoon) regenwater niet thuishoort in het rioolstelsel. Het beleid is er daarom op gericht het schone en vuile water aan de bron te scheiden en het schone water zoveel mogelijk in het gebied zelf te behouden. Het scheiden van schoon en vuil water betekent voor Binnenstad-Oost concreet:

- Dat het bestaande rioolstelsel niet mag worden belast met extra hemelwater dat moet worden verwerkt als gevolg van een toename van verhard oppervlakte in de wijk. Andere oplossingen zullen moeten worden gevonden om dit water te verwerken;
- Dat nieuwbouw woningen niet worden gekoppeld aan het gemengde stelsel, maar dat bij ieder nieuwbouw project het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel noodzakelijk is. Doormiddel van dit systeem kan het water naar een plaats in de buurt worden gebracht waar het bijvoorbeeld kan worden geïnfiltreerd in de bodem;
- Dat in het geval van grote ingrepen bij bestaande bouw gekeken moet worden of deze woningen kunnen worden afgekoppeld van het gemengde stelsel.

Het afkoppelen en van schoon hemelwater heeft consequenties voor aanleg, materiaalkeuze, beheer en gebruik van de openbare ruimte en de particuliere terreinen. Schoon regenwater moet schoon blijven en dat betekent bijvoorbeeld dat er geen auto's gewassen mogen worden op straat en dat bepaalde materialen (zink, lood etc.) niet gebruikt mogen worden. Heldere communicatie naar de burgers en een grotere betrokkenheid bij het watersysteem bewerkstelligen.

Verantwoording Water

Het volledige plangebied van Binnenstad-Oost is op dit moment gemengd gerioleerd. Dat wil zeggen van het afvalwater uit de woningen en het regenwater van verhard oppervlak in één buis terechtkomt en naar de zuivering wordt getransporteerd. Bij zeer hevige regenbuien raakt het rioolsysteem overbelast en loost het verdund afvalwater via nooduitlaten (overstorten) op oppervlaktewater. De overstorten van Binnenstad-Oost liggen bij het sportterrein De Braak (lozing op nieuwe kanaal) en bij de Gulden Aa (lozing op Gulden Aa). De overstorten leiden tot vervuiling van het milieu in en om het ontvangende oppervlaktewater. Daarnaast leidt het versneld afvoeren van regenwater via de riolering in toenemende mate tot verdroging van natuurgebieden in en om het stedelijk gebied van Helmond en tot piekbelastingen van het oppervlaktewatersysteem. De leeftijd van de riolering in het gebied varieert van minder dan 10 jaar tot 60 jaar. Het grootste deel van de riolering is tussen de 30 en de 50 jaar oud. In het gebied komt geen open water voor en het gebied ligt relatief hoog ten opzicht van de rest van Helmond.

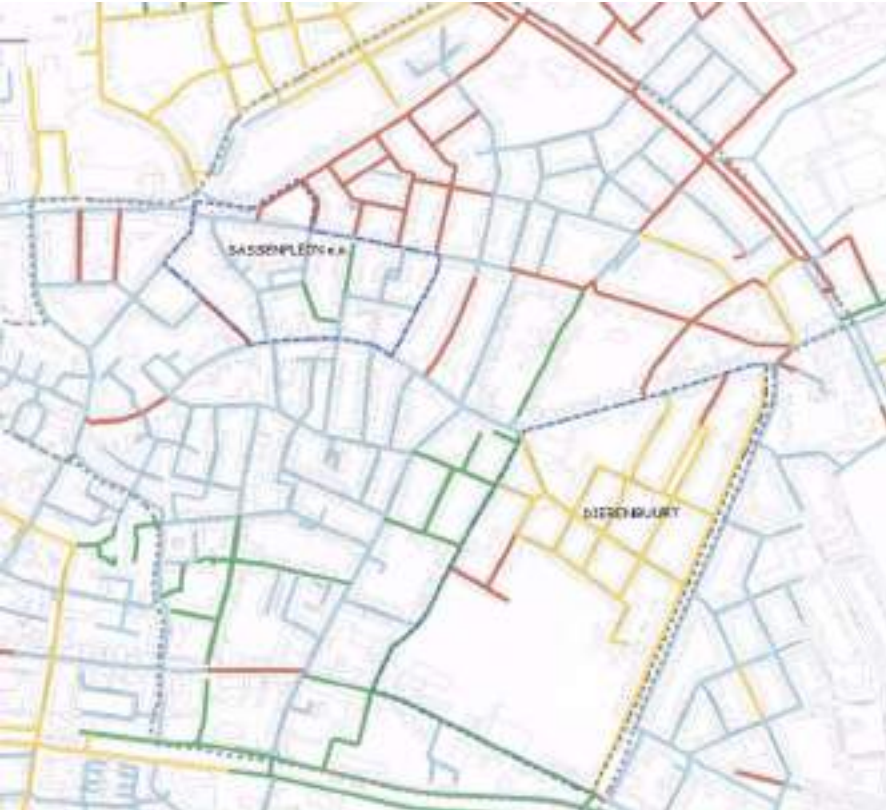
Vervanging van riolering is een geschikt moment om de openbare ruimte her in te richten. In het gebied ten noorden van de Willem Prinzenstraat is vervanging van riolering waarschijnlijk binnen 10 jaar aan de orde.

Ambities Water

Voor heel de Binnenstad-Oost zal een nieuw rioleringsplan opgesteld moeten worden om het functioneren van het rioleringsysteem te kunnen waarborgen. Het opstellen van alleen deelplannen is niet voldoende. Uitgangspunten hierbij zijn:

Kaart Rioolvervanging (concept)

Rode lijnen = riolering binnen 10 jaar mogelijk vervanging



Elke waterhuishoudkundige eenheid houdt de eigen broek op;
Betere benutting van regenwater in het watersysteem door optimaal afkoppelen bij rioolvervanging en (grootschalige) renovatie van wijken;
Mogelijkheden onderzoeken op het leveren van huishoudwater (grijswater);
Schoon regenwater schoon houden door aangepast gebruik van bouwmaterialen;
Door middel van water een extra kwaliteit toevoegen aan de openbare ruimte;
In een vroeg stadium afstemmen met waterbeheerders bij planontwikkeling;
Deelwaterplan in bestemmingsplannen opnemen waarvan een toetsing van de waterafvoer bij de uitvoering van projecten deel uitmaakt;
Pieken in de afvoer van water uit het stedelijk gebied zijn afgevlakt;
Grotere betrokkenheid van burgers bewerkstelligen door communicatie
Het afkoppelen van hemelwater bij particulieren door bijv. het gebruik van regentonnen te stimuleren.

Gekeken naar de mogelijkheden en beperkingen van de Binnenstad zijn er een aantal te treffen maatregelen opgesteld:

- De situatie water op straat mag maximaal 1X per 2 jaar voorkomen gedurende een beperkte tijd;
- De verharding van verkeersluwe straten (minder dan 500 voertuig bewegingen per dag) laten afwateren op het schoon water riool;
- De verharding van de overige straten laten afwateren op het vuil water riool;
- Geen nieuwe hemelwaterafvoeren op de bestaande riolering;
- Toepassen van milieuvriendelijke onkruidbestrijdingsmethoden;
- Het bestaande gemengde rioolstelsel ombouwen naar een vorm van een gescheiden rioolsysteem e.e.a. afhankelijk van stedenbouwkundige ontwikkelingen en vervangingstermijnen van riolering en bestrating;
- Het stelsel ombouwen van vermaasd naar vertakt;
- De infiltratie units moeten voor onderhoud toegankelijk zijn;

Ontwerp Verkeer

De ontsluitingsstructuur van het plangebied zal in grote lijnen ongewijzigd blijven. Uitzondering hierop vormen de straten of pleinen waarbij op de binnenterreinen van de woningen straten worden aangelegd om privé-parkeerplaatsen bereikbaar te maken. Het hele gebied is verblijfsgebied, dat wil zeggen; dat alle wegen en straten onder het 30 km/u regime vallen. Voor de weg categorisering wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan Dierenbuurt Sassenbuurt. De maatregelen om de snelheid te beperken zullen enerzijds bestaan uit het versmallen van de rijbaan (hoe breder hoe hoger de snelheid) en anderzijds door het treffen van snelheidsbeperkende maatregelen bij lange rechtstanden (vanaf 100m). Tevens zal aan de randen van het gebied bebording moeten worden opgenomen.

Ontwerp Parkeren

Alle bewoners van de binnenstad zullen in de toekomst gebruik gaan maken van parkeervoorzieningen op eigen terrein. Het welslagen hiervan stelt hoge eisen aan de inrichting en toegankelijkheid van de binnenterreinen. Een aandachtspunt is het voorkomen van parkeren door bewoners in de openbare ruimte, dit gaat ten koste van parkeerplaatsen voor bezoekers. Voor alle nieuw te bouwen woningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Als uitgangspunt is gehanteerd dat daarvan 1,25 bestemd is voor de bewoners (eigen terrein) en 0,25 voor parkerende bezoekers (openbare ruimte). Voor bestaande (te renoveren) woningen geldt een norm van 1,25 waarvan 1 parkeerplaats voor bewoners en 0,25 voor bezoekers. De norm voor bestaande woningen is het gevolg van parkeeronderzoek waaruit is gebleken dat de huidige parkeerbehoefte onder de 1 parkeerplaats per woning ligt. Deze is lager dan de geldende norm voor nieuwbouw. Indien het niet mogelijk is de parkeerplaats voor bewoners op eigen terrein te realiseren, dient een parkeerplaats in de openbare ruimte te worden gegarandeerd. Voor een parkeerregime (betaald of belanghebbende parkeren) met handhaving wordt in een woonomgeving vooralsnog niet geroepen.

Voor het parkeren in de straatruimte wordt in herstructureringsgebieden uitgegaan van :

- Netwerk: parkeren in vakken buiten de rijbaan van de ontsluitingstraten. De vakken zijn 2,0 meter breed en hebben een bij voorkeur en indien mogelijk een schuine insteek (45 graden), zodat gemakkelijk kan worden geparkeerd.
- (Woon)straten met parkeren: indien parkeervakken noodzakelijk zijn, dan zijn de parkeervakken zo smal mogelijk (1,80 meter). Ook hier is sprake van een schuine insteek, waardoor de trottoirband vloeiend doorloopt en de continuïteit van de band zo min mogelijk aantast.
- Woonstraten: zonder parkeren op de rijbaan of parkeervakken hebben een rijbaan van 4,5 meter.

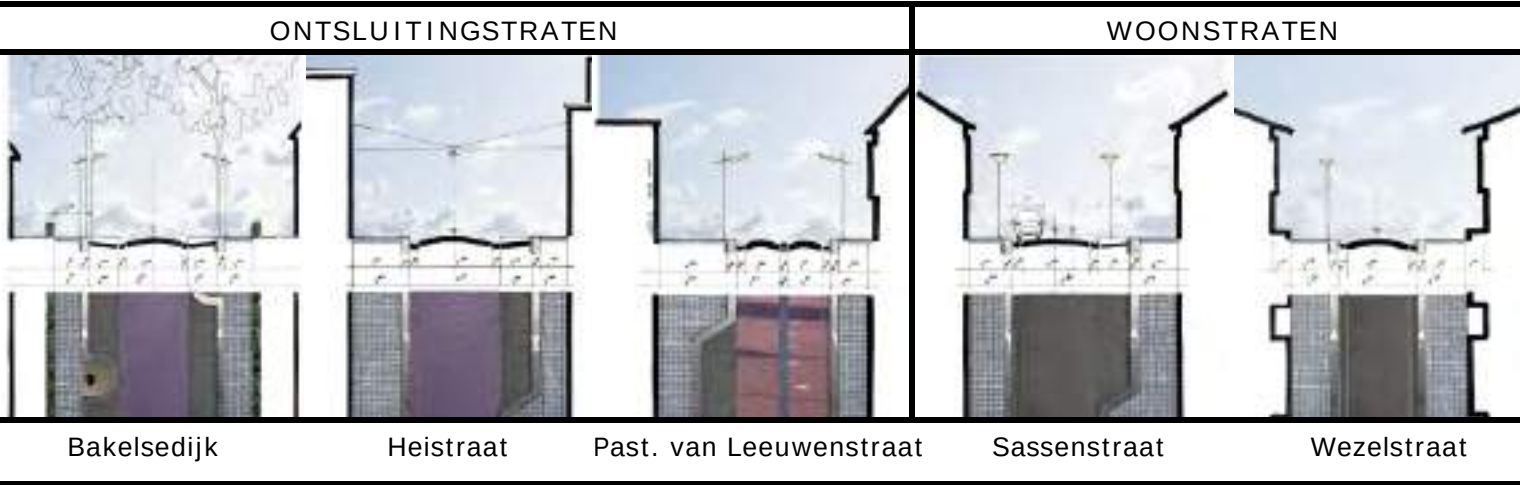
Tot slot op éénrichtingsstraten mag niet worden geparkeerd (hooguit even gestopt). Deze principe profielen worden uitsluitend daar toegepast waar autobereikbaarheid noodzakelijk wordt gevonden, maar de auto verder zo min mogelijk het beeld mag bepalen en dus zo min mogelijk ruimte mag innemen. Dat kan het geval zijn langs pleinen of op hofjes.

Principe profielen

Om de structuur van het plangebied eenduidig vorm te geven wordt uitgegaan van principe profielen. Ten aanzien van de straatbreedtes en profielindeling is onderscheid gemaakt tussen ontsluitingswegen, woonstraten en pleinen. Voor de her in te richten straatprofielen geldt een heldere indeling, welke refereert aan de oorspronkelijke straten van de binnenstad "rijbaan met aan weerszijden een trottoir". In de straatruimten van de binnenstad ligt overwegend van "gevel tot gevel" bestrating. Een brede doorlopende band aan weerszijde van de rijbaan markeert de grens met het trottoir. Tussen de band en de gevel ligt het trottoir. Direct aan de gevel of achter de gevellijn wordt een zorgvuldige overgang privé-openbaar gemaakt. De principe profielen vormen een belangrijke leidraad om te komen tot herinrichting van straten. Zonder het wiel telkens opnieuw uit te vinden, is er in iedere straat weer sprake van maatwerk. Juist in de straten waar de bebouwing gehandhaafd blijft, is regelmatig sprake van discontinuïteit in het lengteprofiel (bijvoorbeeld verspringende rooilijnen en erfgrenzen). Ook is er aanleiding om te komen tot een a-symmetrische opzet van de profielen, bijvoorbeeld aan één zijde een zeer royaal trottoir en aan de ander zijde een minimaal trottoir in plaats aan weerszijden een breed trottoir. Het principe profiel bestaat uit een aantal onderdelen, deze worden hieronder nader toegelicht.

Relatie met ondergrondse infrastructuur

Niet zichtbaar, met uitzondering van putdeksels, is de ondergrondse infrastructuur. In het algemeen zijn kabel- en leidingen tracés aan beide zijde van het profiel onder het trottoir aanwezig. Onder de rijbaan bevindt zich over het algemeen de riolering. In de principe profielen zal een zone voor kabels en leidingen worden gereserveerd.



PLEINEN
Rijbaan en trottoir vormen een twee-eenheid. Bij een pleintje kan sprake zijn van een trottoir zonder rijbaan: een woonpad. Het woonpad is toegankelijk voor hulpdiensten en een verhuishwagen, maar hoort niet tot de verkeerscirculatie.

Het trottoir

Het trottoir moet uitnodigen tot gebruik als verblijfsruimte. Het is het openbare verlengstuk van de woning. Het moet uitnodigen tot spelen en ontmoeting. Daarom is het uitgangspunt voor de binnenstad relatief brede trottoirs (minimaal 2,0 meter). Een sterke begrenzing tussen rijbaan en trottoir schept duidelijkheid in het gebruik en beschermt kwetsbare groepen in de intensief gebruikte openbare ruimte.

De Trottoirband

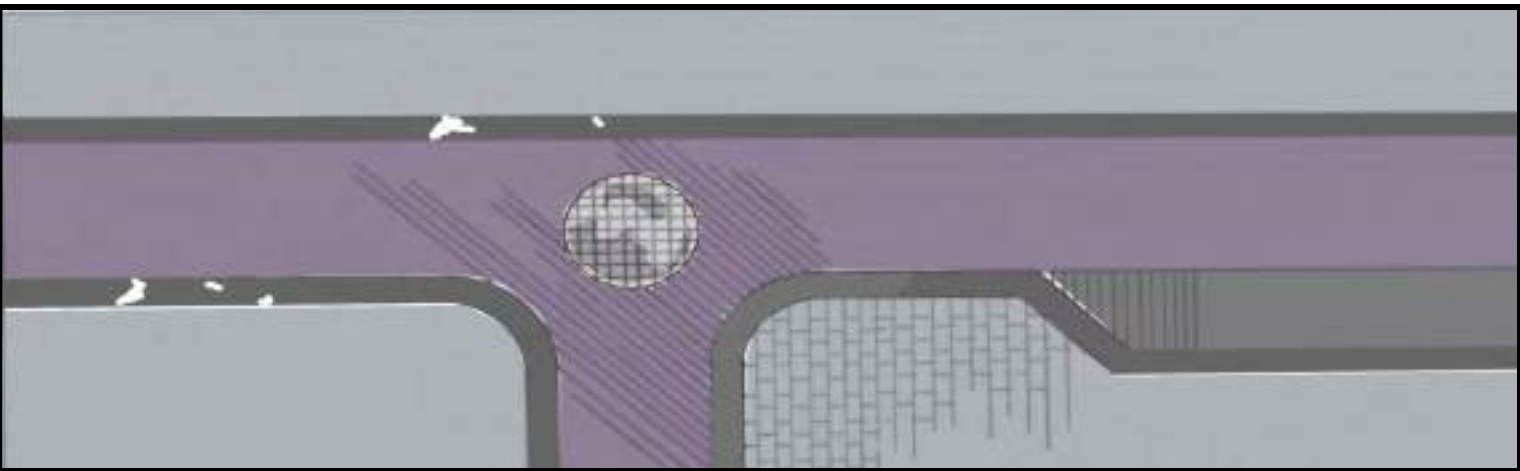
Het element dat de heldere opbouw van het straatprofiel benadrukt is de trottoirband. Uitgangspunt is een brede trottoirband, zodat trottoir en rijbaan strak en helder kunnen worden uitgevoerd. Een brede trottoirband versterkt de samenhang en is een duidelijke continue lijn tussen trottoir en rijbaan. Deze lijn loopt door 'de hoek om' en wordt zo min mogelijk onderbroken of aangetast door bijvoorbeeld parkeervakken, inritten of snelheidsremmende maatregelen. Er wordt een zorgvuldige en consequente detaillering van deze elementen gevraagd. Bij parkeervakken loopt de band achter het vak langs. Beter is natuurlijk langsparkeren op de rijbaan toe te passen, daardoor blijft de lijn sterk aanwezig.

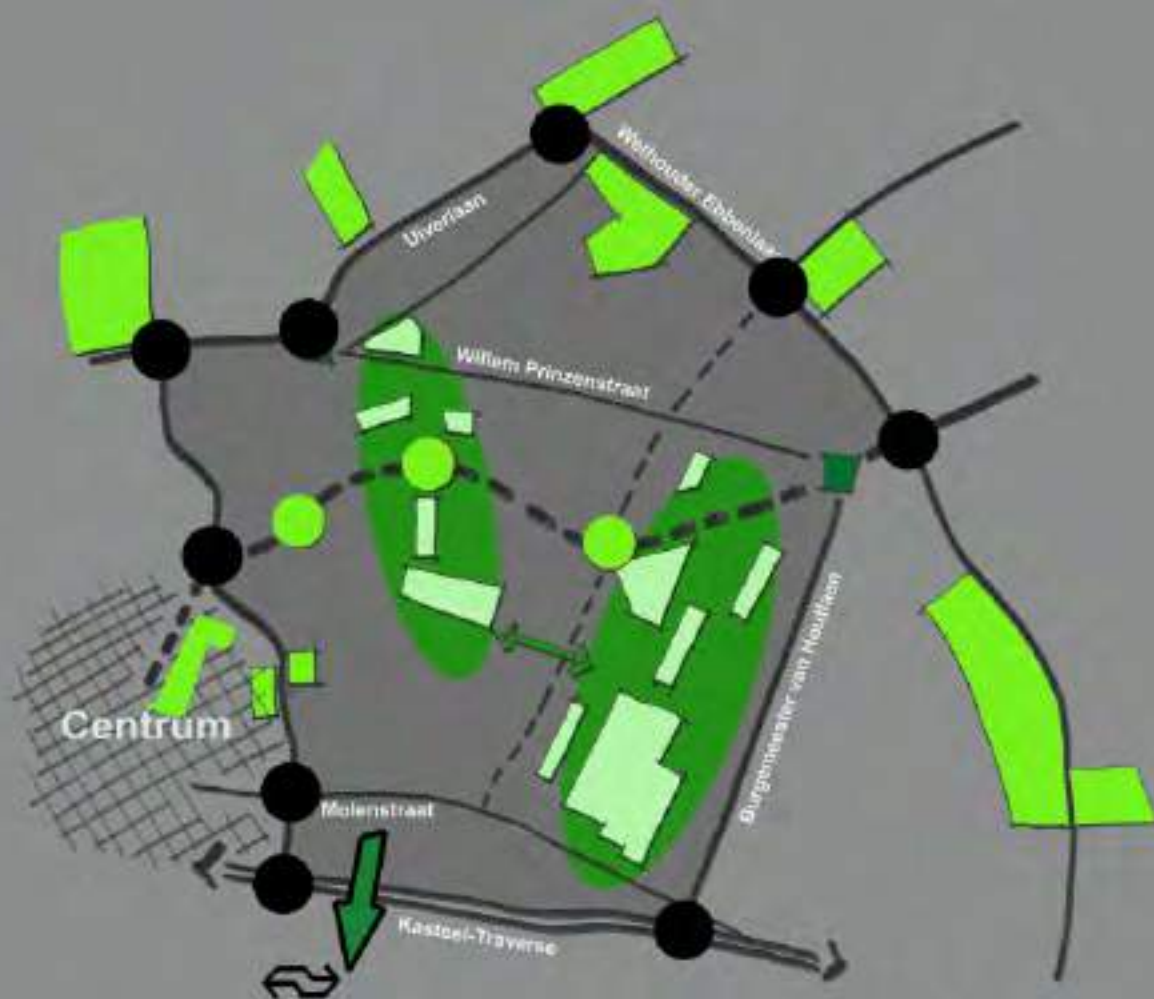
De rijbaan

De rijbaan dient voor alle verkeersbewegingen, maar is volgens principes van duurzaam veilig ook verblijfsruimte. Daarom wordt de rijbaan smal, zodat autoverkeer z'n snelheid aanpast. In woonstraten 4,50 tot 5,0 meter en voor de ontsluitingsstraten 5,50 meter (is gelijk aan Bakelsedijk). Ook de fietser bevindt zich op de rijbaan. Vooral de fiets dient zich hier comfortabel te kunnen bewegen en de auto dient zich als gast te gedragen.

Snelheidsremmers

Bij het toepassen van snelheidsremmende maatregelen, zoals drempels en plateaus moet voorkomen worden, dat ze voor fietsers hinderlijk zijn. Ook dient te worden voorkomen dat ze belemmerend zijn voor de doorstroming van regenwater. Gekozen is voor een druppelvormige drempel die alleen binnen de contour van de rijbaan ligt, met voldoende passeerruimte voor de fietsers tussen trottoirband en drempel. De continuïteit van de molgoot en trottoirband als heldere lijn in het straatprofiel is hiermee gewaarborgd. De snelheidsremmende maatregel is ook alleen bedoeld voor de auto.





Samengevat voor een verbeterde openbare ruimte van de Binnenstad Oost, geldt:

- Versterken relaties met omgeving
- Versterken identiteit van de Binnenstad Oost
- Versterken van de randen als bindend element naar omgeving
- Versterken relatie en samenhang met aangrenzende groengebieden
- Versterken van het blauwe netwerk
- Versterken entrees tot de Binnenstad Oost
- Versterken van de lange lijnen van het netwerk in Binnenstad Oost
- Versterken van onderlinge samenhang van pleinen, parken en plekken.
- Versterken van identiteit, herkenbaarheid en specifiek karakter
- Versterken van beeld, gebruik en belevingswaarden van openbare ruimten



ONTWERP

MATERIAALGEBRUIK

Bestaande situatie

Een belangrijke bijdrage aan de beoogde eenheid en samenhang van de openbare ruimte levert het bestratingsmateriaal en straatmeubilair. Momenteel is er een diversiteit aanwezig in de binnenstad. Oorspronkelijk was de materiaaltoepassing helder en eenduidig. Op de rijbanen werd duurzaam en hoogwaardig gebakken bestratingsmateriaal toegepast. In een aantal delen van de binnenstad is dit materiaal op de rijbanen nog aanwezig of is het hergebruikt. Door de jaren heen is veel gebakken materiaal vervangen en daarvoor in de plaats is asfalt of betonklinkers op de rijbanen toegepast. In de huidige situatie ligt op de trottoirs de bekende 30 x 30 betontegel. Alleen de Heistraat onderscheidt zich met een 50 x 50 betontegel. Naast de pleinen komt in de Heistraat het grootste aandeel straatmeubilair voor.

De keuze voor het toe te passen materiaal is gebaseerd op de volgende aspecten:

- * beoogde beeldkwaliteit en visueel effect
- * eenheid en samenhang
- * duurzaamheid
- * beschikbare budget
- * beheer en onderhoud



Uithoornseweg:
oorspronkelijk en toegevoegd materiaal



Pastoor van Leeuwenstraat:
Diversiteit aan materialen



Heistraat:
groot ruimtebeslag van straatmeubilair

AMBITIE

Het zou een enorme verarming van de Binnenstad Oost betekenen als dit Masterplan er toe zou leiden dat het nog aanwezige gebakken materiaal omwille van de eenheid en samenhang zou worden vervangen door een minder hoogwaardig en duurzaam materiaal. In ieder geval zal het nog aanwezige materiaal worden hergebruikt, bijvoorbeeld op beeldbepalende plekken zoals pleinen en het netwerk. Het gebakken materiaal kent een onbeperkte levensduur en wordt mooier naarmate het ouder wordt. Bij hergebruik dient wel rekening te worden gehouden met een uitvalspercentage van circa 20 %.

Binnen het beschikbare budget (de standaard voor woongebieden) zijn diverse materiaalkeuzen mogelijk. Het budget staat onder druk aangezien er in de binnenstad sprake is van een relatief hoge woningdichtheid met een noodzakelijke 'stenige' openbare ruimte. Er ligt van 'van gevel tot gevel' verharding in relatief brede profielen. Voorts is het van belang de ambitie gedurende gehele looptijd van het plan vast te houden. Dit geldt voor het bestratingmateriaal en het straatmeubilair.

De voorkeur gaat uit naar het "*binnen de beschikbare budgetten*" terugbrengen van hoogwaardig en duurzaam materiaal. De van oorsprong helderheid en eenduidigheid van het toe te passen materiaal is hierbij uitgangspunt. Dit betekent het sober en doelmatig toepassen van elementenverharding (tegels en keien), welke de "*tands des tijds*" kunnen doorstaan..



Her te gebruiken duurzaam materiaal in de Verhoysenstraat. Bijvoorbeeld op het Sassenplein.

ONTWERP

Trottoir

In de binnenstad wordt aan het trottoir een belangrijke functie toegekend. De trottoirs zijn relatief breed. Voor het toe te passen materiaal wordt aansluiting gezocht bij het bestaande materiaal: de bekende en herkenbare *30 bij 30* betontegel. Toegepast in grote vlakken is deze vierkante tegel saai en neutraal. Voor de binnenstad wordt derhalve voorgesteld een kleinere variant de *15 bij 30* (=een halve tegel) toe te passen. De halve 'rechthoekige' trottoirtegel kan in een halfsteens verband haaks op de looprichting worden gelegd.

Trottoirband

Om het visuele effect van de trottoirband als duidelijke doorlopende grens tussen rijbaan en trottoir te bereiken, is een breedte van minimaal 30 centimeter nodig. In het aangrenzende centrum en het centrum van 't Hout wordt de 30 centimeter trottoirband reeds toegepast. Enige ervaring met de technische inpasbaarheid en detaillering is derhalve binnen de organisatie ruimschoots aanwezig.

In de eerste schetsen en de kostenopzet voor de openbare ruimte van de Binnenstad Oost is uitgegaan van een trottoirband met een breedte van 50 centimeter. Een dergelijke breedte geeft een maximaal visueel effect. Wel dient dan in de maat en schaal van het straatprofiel altijd sprake te zijn van een breed trottoir en zo min mogelijk onderbrekingen in fysieke zin of door de aanwezigheid van parkeervakken. Voorst zijn op dit moment de mogelijkheden danwel onmogelijkheden op het gebied van de technische inpasbaarheid en detaillering onvoldoende bekend. Wel is bekend, dat de kosten van de 50 centimeter trottoirband zwaar op de begroting drukken. Derhalve gaat dit masterplan definitief uit van een 30 centimeter brede trottoirband uitgevoerd in betonmateriaal. Deze band genereert het beoogde visuele effect, past qua maat en schaal in brede en smalle straatprofielen met zowel brede als smalle trottoirs.



Verschillende toepassingen van een 30 centimeter trottoirband in het centrum van Helmond.

Rijbaan

De grootste diversiteit aan materiaal in de binnenstad is te vinden op de rijbanen. Niet alleen het basismateriaal van de rijbaan, maar ook de toevoegingen zoals snelheidsremmers, haaiantanden en belijning. Een belangrijke bijdrage aan de samenhang kan worden bereikt door de toepassing van één materiaal voor de rijbanen en in samenhang hiermee ontworpen snelheidsremmers en molgoten.

Voor rijbanen van het netwerk en de beeldbepalende plekken wordt uitgegaan van het reeds aanwezige gebakken materiaal (en indien noodzakelijk een beperkte toevoeging van nieuw gebakken materiaal).

Voor de overige straten zal een betonklinker worden toegepast, welke de kleur en uitstraling van een gebakken klinker maximaal mogelijk benadert.



Bakelsdijk, ontsluitingsstraat onderdeel van het netwerk met hoogwaardige bestrating.

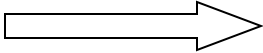
Molgoten, Parkeervakken en Snelheidsremmers

Een molgoot met een breedte van 50 centimeter (mits uitgevoerd in afwijkend materiaal en/of kleur en/of bestratingsrichting) versterkt het lijneffect van de straat en vernauwd visueel de rijbaan. Vooral daar waar parkeervakken langs de rijbaan liggen bewijst deze oplossing zijn nut omdat de lijn van de molgoot zich voortzet langs de rijbaan; en tevens duidelijkheid geeft over welk deel 'vak' is en welk deel 'goot'. De trottoirband loopt achter het parkeervak door, parallel hieraan ook een 'vlakke' molgoot.

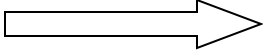
De parkeervakken zijn in elementen verharding in een donker materiaal, dat voorkomt het storend zichtbaar worden van olievlekken.

Principe Profiel Kleur en Materiaal

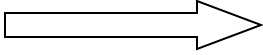
Trottoir
betontegel
formaat 15 x 30 cm
grijs



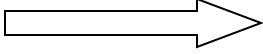
Trottoirband
beton
breedte 30 cm
zwart



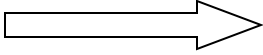
Rijbaan beton of
gebakken klinker
keiformaat
bruin



Molgoot
betonklinker
grijs



Parkeervak
betonklinker
zwart



Pleinen, Parken en Plantsoenen

Deze vormen de verbijzonderingen in de openbare ruimte van de Binnenstad Oost. Er is niet alleen sprake van plekken met een lange historie en betekenis maar ook nieuwe plekken. Daarnaast worden de plekken uitlopend gebruikt. De afwijkende vorm en uiteenlopende functie en betekenis mogen geen aanleiding zijn tot een geheel andere materiaalkeuze. In ieder geval niet voor de vaste elementen, zoals straatmeubilair, trottoirs en rijbanen op of rond het plein. De pleinen, parken plantsoenen lenen zich wel bij uitstek voor kunst in de openbare ruimte.

De pleinen zijn bij uitstek geschikt voor hergebruik van vrijkomend hoogwaardig materiaal uit de (directe) omgeving. Een karakteristiek “verhard” plein, zoals het Hindeplein met bijbehorend materiaal en bomenbestand blijft gehandhaafd en wordt in ere hersteld.

In nieuwe situaties is op of onder de pleinen een voorziening gemaakt voor waterberging. Per plein en incidenteel kan bekeken worden of deze voorziening toch niet op een verlaagd deel van het plein kan worden ondergebracht dit in relatie tot het totale rioleringsplan. Pleinen bevatten het groen van de woonbuurt, aangezien de straatprofielen veelal die ruimte niet bieden. Het planten van volwassen bomen behoort tot de mogelijkheden.

Straatmeubilair

Onder de categorie straatmeubilair valt een groot scala van solitaire objecten. In de woonbuurten is slechts beperkt sprake van straatmeubilair. In belangrijke starten zoals de Heistraat en pleinen des te meer. Integraal onderdeel van de herinrichting van de openbare ruimte in de Binnenstad Oost is de toepassing van het straatmeubilair. Of juist de kunst van het achterwege laten. Vaak vormt het straatmeubilair het sluitstuk danwel in de loop der jaren wordt van alles toegevoegd. De volgende categorieën worden in de openbare ruimte onderscheiden:

- Verlichting
- Glasbakken
- Reclameborden
- Anti-parkeermaatregelen
- Abri's, nutsvoorzieningen
- Verkeersborden, straatnaambordjes en bewegwijzering
- Overige zoals bijvoorbeeld banken, afvalbakken, fietsklemmen, boomspiegels

Hetgeen voor bestratingsmateriaal geldt, is ook voor het straatmeubilair aan de orde. Duurzaamheid is een belangrijk criterium. Daarnaast is een zekere terughoudendheid op zijn plaats. Zowel terughoudendheid in verschijningsvorm, als het alleen strikt noodzakelijk plaatsen. Hoewel goed bedoeld, leidt de optelsom van paaltje, afvalbak, lantaarnpaal, verkeersbord en fietsenklem tot een chaotisch beeld welke ten koste gaat van de gebruiks- en belevingswaarde van de openbare ruimte. Kortom reduceren tot die elementen welke effectief en noodzakelijk zijn, hierbij vormt efficiency een belangrijk uitgangspunt. Ook een goede coördinatie en onderlinge afstemming (plaats, combineren en gezamenlijk gebruik van palen, kleurstelling en materiaal) van de vaak diverse beheerders van straatmeubilair verdient aandacht.

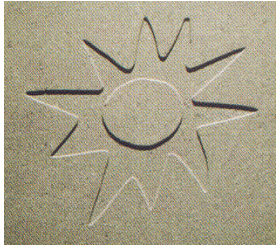
In het kader van dit Masterplan worden vooralsnog alleen die aspecten vastgelegd welke de eenheid en samenhang in de openbare ruimte bepalen. Dit betreft de keuze voor de verlichtingsarmaturen van de lantaarnpalen die in de gehele binnenstad worden geplaatst. Daarnaast is het van belang de kleur en het materiaal voor het overige straatmeubilair vast te leggen. Gekozen is voor een lichte kleurstelling en gepoedercoat staal (kleur RAL 9006) dit in contrast met de overwegend donkere materialen van de bestrating en het metselwerk. Afhankelijk van het beschikbare budget en een kritische houding bij de noodzaak tot het plaatsen straatmeubilair, zal het aantal en de totale omvang met de beheerders gezamenlijk nader worden bepaald.

Kunst in de openbare ruimte

Kunst in de openbare ruimte levert een belangrijke impuls aan de vernieuwing in de Binnenstad Oost. Kunst kan een belangrijke bijdrage leveren aan de identiteit van een plek of een wijk. Er zijn diverse vormen van kunstuitingen mogelijk. Een plek of gebeurtenis kan aanleiding geven tot het plaatsen van een kunstwerk. In de binnenstad is hiertoe weinig aanleiding. Wel is er aanleiding voor toegepaste kunst zoals bijvoorbeeld in de architectuur, straatmeubilair of bestratingsmateriaal. Een relatie met de omgeving is hierin een belangrijk. Bij de uitwerking van de inrichtingsplannen dient vroegtijdig voorwaarden te worden geformuleerd voor toepassing van kunst. Voor de Binnenstad Oost is een budget beschikbaar voor kunsttoepassing.



Maquette als plaque



Speciaal ontworpen
bestratingsmateriaal



Bijzonder vormgegeven bruggen



Kunst voor en door kinderen
omgeving school of speeltuin

Relatie architectuur en openbare ruimte

Op dit moment bestaat inzicht in de eerste ontwerpen voor de woningen in de Dierenbuurt, Sassenbuurt en Theo Driessen Instituut. In de Dierenbuurt krijgt tevens het Wijkhuis Brede School een plek en nadert de woningverbetering rond het Hindeplein e.o. haar voltooiing. Op korte termijn zal op basis van dit masterplan een vervolg worden gegeven in de vorm van het opstellen van inrichtingsplannen voor de diverse omgevingen.



Impressie Sassenbuurt

In gebieden met een hoge waardering is altijd sprake van een duurzame en evenwichtige afstemming tussen de gebouwde en onbebouwde omgeving. Dit geldt zowel voor de beeld- als gebruikswaarde. In de oorspronkelijk stedenbouwkundige structuur en de stedenbouwkundig plannen voor de herstructureringsgebieden liggen reeds een aantal principes ter waarborging van een integrale benadering vast (bijvoorbeeld continuïteit van voorgevels, parkeeroplossingen, overgang privé-openbaar, daklandschap). Van belang is een integrale benadering van het ontwerp van gebouwen en omgeving. Voor de Binnenstad Oost geldt een hoge ambitie voor de architectuur. Het ontwerp, materialisatie en detaillering dienen van een hoog niveau te zijn. Daarnaast dient het kwaliteitsniveau van de toe te passen materialen in de openbare ruimte hiermee in de pas te lopen.



Impressie Dierenbuurt: Wijkhuis Brede School (boven) Woningen Wezelstraat (onder).





Overgang privé - openbare ruimte

In de binnenstad wordt een zorgvuldige overgang tussen woning en de openbare ruimte gemaakt. Het belang van de overgang blijft uiteraard niet alleen beperkt tot de toegang van de woning. Het gaat om de relatie tussen de woning en de openbare ruimte. Hierbij is de positie van de woning in het stedenbouwkundig plan belangrijk (bijvoorbeeld hoekwoning, woning aan het plein, woning in de straat). De stedenbouwkundige plannen voor de Sassenbuurt en Dierenbuurt gaan uit van gesloten bouwblokken met een stedelijk karakter. Het straatbeeld wordt bepaald door de woonruimten achter de gevel. Rondom het gehele bouwblok zijn ruimten aan de straat aanwezig. Er zal dus géén sprake zijn van blinde gevels of onderbrekingen in het straatfront. De kwetsbare en tevens complexe plekken, zoals hoeken worden bijzondere woningtypes en op maat gemaakte oplossingen ontworpen. Hetgeen een van de grootste uitdagingen in de binnenstad betreft.

De overgang kan op diverse manieren gestalte krijgen, de volgende principes zijn te onderscheiden (overigens zijn ook combinaties denkbaar):

De overgang kan worden gerealiseerd achter de voorgevel van de woning (bijvoorbeeld een nis).

De overgang vormt een zone tussen de woning en openbare ruimte (bijvoorbeeld een voortuin)

De overgang is in de openbare ruimte aanwezig (bijvoorbeeld een stoepje)

De overgang is onderdeel van de architectuur (bijvoorbeeld een dakoverstek of erker)

Op deze bladzijde is een aantal voorbeelden opgenomen.





ORGANISATIE

Organisatie en communicatie

Zoals reeds in de inleiding is aangegeven vormt het masterplan openbare ruimte een visie met onderwerpuitgangspunten en concrete inrichtingsprincipes. Tevens zijn programmatische uitgangspunten vastgelegd.

Het masterplan openbare ruimte is een instrument om eenheid en samenhang in de binnenstad oost te bewerkstelligen.

De vertaalslag van het visionaire masterplan naar concrete inrichtingen van de openbare ruimte zal plaatsvinden volgens de organisatie- en communicatiestructuur zoals opgenomen in het "jaarprogramma wijkontwikkeling Binnenstad Oost 2003".

Organisatie

Een en ander impliceert dat concrete voorstellen voor de inrichting van de openbare ruimte tot stand komen onder regie van de projectgroep "planvorming", welke onderdeel uitmaakt van de organisatiestructuur ten behoeve van de aanpak van de binnenstad oost. De regiefunctie van "planvorming" krijgt vooral gestalte door het bewaken van de eenheid en samenhang. Daarnaast zal met name de programmatische invulling van de pleinen een verantwoordelijkheid zijn van de projectgroep "planvorming".

De toebedachte regiefunctie van de projectgroep "planvorming" betekent nadrukkelijk niet dat de hiertoe in het leven geroepen lijnafdelingen, zoals IBH, ROV en BOR, in dit traject geen functie hebben. In een vroeg stadium van het ontwerp dienen immers de eisen van beheer en technische uitvoerbaarheid helder te zijn. Binnen het principe van "beheerbewust ontwerpen & ontwerpbeewust beheren" zullen deze lijnafdelingen op basis van het masterplan en onder regie van de projectgroep "planvorming", waarin deze disciplines ook vertegenwoordigd zijn, concrete inrichtingsvoorstellen ontwikkelen.

Communicatie

De door de gemeente, in overleg met betrokkenen, uitgewerkte inrichtingsvoorstellen voor de individuele straten en pleinen zullen via de vastgestelde communicatiesystematiek van begeleidingsgroepen met andere belanghebbenden worden gecommuniceerd. Hierin participeren naast de gemeente ook de verschillende partners en vertegenwoordigers van de bewoners.

Financiën

De uitgangspunten zoals opgenomen in dit Masterplan Openbare Ruimte passen binnen de budgetten, zoals deze in de exploitatieopzetten voor de Dierenbuurt en Sassenbuurt zijn opgenomen.

In de vervolgonwikkelingen in de Binnenstad Oost zullen in geval van herstructurering de uitgangspunten meegenomen worden in de betreffende exploitatieopzetten.

In de niet te herstructureren delen van de Binnenstad Oost zullen bij vervanging van rioleringen c.q. reconstructies van wegen deze uitgangspunten een vertaling moeten krijgen in op te stellen meerjarenonderhoudsprogramma's voor o.a. rioleringen en wegen.

BIJLAGE

**HISTORISCH ONDERZOEK NAAR BODEMVERONTREINIGING
TERREIN "BINNENSTAD OOST 3^e FASE"
GEMEENTE HELMOND**

Historisch onderzoek NVN 5725

Opdrachtgever: Gemeente Helmond, Dienst Stedelijke ontwikkeling & Beheer

Dossiernummer: 2673
Rapportnummer: 443135
MDRE afdeling: Helmond
Telefoonnummer: 0492-587075

Auteur	Paraaf	Datum	Status
5.1.2.e	5.1.2.e	3 april 2007	Definitief
Gecontroleerd	Paraaf	Datum	Status
5.1.2.e	5.1.2.e	3 april 2007	Definitief

**HISTORISCH ONDERZOEK NAAR BODEMVERONTREINIGING
TERREIN "BINNENSTAD OOST 3^e FASE"
GEMEENTE HELMOND**

Historisch onderzoek NVN 5725

Opdrachtgever: Gemeente Helmond, Dienst Stedelijke ontwikkeling & Beheer

Dossiernummer: 2673
Rapportnummer: 443135
MDRE afdeling: Helmond
Telefoonnummer: 0492-587075

Auteur	Paraaf	Datum	Status
5.1.2.e		25 mei 2007	Definitief
Gecontroleerd	Paraaf	Datum	Status
5.1.2.e		25 mei 2007	Definitief

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	2
1 INLEIDING	5
2 VOORONDERZOEK	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Afbakening locatie vooronderzoek	6
2.3 Verzamelde informatie	6
2.4 Historie tot op heden	6
2.4.1 Historisch bodembestand	6
2.4.2 Hinderwetvergunningen	7
2.4.3 Ondergrondse tanks	9
2.5 Reeds verrichte bodemonderzoeken	9
2.6 Bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart	14
2.7 Toekomstige situatie	14
2.8 Geologie, geohydrologie en bodemopbouw	14
2.9 Conclusie vooronderzoek	15
3 HYPOTHESE VERONTREINIGINGSITUATIE	16
4 OPZET EN UITVOERING VAN HET ONDERZOEK	17
4.1 Plaatsing boorpunten	17
4.2 Analysepakketten	18
4.3 Toegang locatie	18

BIJLAGEN:

1. REGIONALE LIGGING ONDERZOEKSLOCATIE
2. ONDERZOEKSLOCATIE MET SITUERING BORINGEN
3. FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE

SAMENVATTING

- Conclusies en aanbevelingen:

Men dient rekening te houden met de aanwezigheid van een stedelijke ophooglaag waarbij plaatselijk matige tot sterke verontreinigingen met zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) kunnen voorkomen. In het grondwater worden lichte verontreinigingen voor de parameters waarop gemeten wordt verwacht.

Wij bevelen aan om een onderzoeksstrategie te hanteren voor een zogenoemde verdachte heterogene locatie. Deze strategie wordt gehanteerd als er sprake kan zijn van niet gelijkmatig over het gebied verdeelde verontreinigingen zoals bij een stedelijke ophooglaag.

Tevens bevelen wij aan de resultaten van de recent in het gebied verrichte onderzoeken te gebruiken in een gebiedsomvattend onderzoek.

- Opdrachtgever:

Gemeente Helmond, Dienst Stedelijke ontwikkeling & Beheer, afdeling PBH en afdeling gronzaken.

- Onderzoekslocatie:

Binnenstad Oost 3^e fase, kadastraal bekend als gemeente Helmond sectie I, diverse nummers.

Het gebied wordt omsloten door de Schoolstraat, Pastoor van Leeuwenstraat, Heistraat, Advocaat Botsplein, Blinkertsestraat, Peerke Klinkstraat, Hemelrijksdijkje en de Hemelrijksestraat. Daarnaast betreft een deel van de onderzoekslocatie het gebied tussen de Jan Stevensstraat, Willem Prinzenstraat, Willem Beringstraat en de Heistraat.

- Oppervlakte:

Circa 12 hectare.

- Aanleiding onderzoek:

Voorgenomen herinrichting van het terrein door de gemeente Helmond.

- Historische gegevens:

Uit het vooronderzoek blijkt dat aanwijzingen zijn gevonden dat binnen het onderzoeksgebied potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarnaast is sprake van een stedelijke ophooglaag die plaatselijk matig tot sterk verontreinigd kan zijn met PAK en/of zware metalen. De onderzoekslocatie moet als verdacht worden beschouwd.

- Huidige functie:

Woningen met tuin, openbaar groen, speeltuintjes, straten (grotendeels verhard met klinkers).

- Toekomstige functie:

Woningbouw met winkelplein en buurtpark.

- Hypothese onderzoek:

Verkenkend onderzoek conform NEN5740, hypothese:

ONV (onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie met de volgende verdachte deellocaties:

Brandgangen: VED-HE (onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monstername). Tevens worden enkele peilbuizen van het onverdachte onderzoeksgebied geplaatst in de brandgangen.

Heistraat 24a: VEP (onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern).

Karel Raijmakersstraat 51: VEP.

Willem Beringstraat 14: VEP.

Wolfstraat 74, ondergrondse tank: VEP-BO (onderzoeksstrategie voor een locatie met één of meer ondergrondse opslagtank(s)).

Wolfstraat 103, ondergrondse tank: VEP-BO

De volgende verdachte deellocaties grenzen aan het onderzoeksgebied. In het onderzoeksgebied zullen extra boringen worden verricht om na te gaan of deze verdachte deellocaties hebben geleid tot bodemverontreiniging in het onderzoeksgebied.

Overzijde Blinkertsestraat 4C-8, benzine service station.

Overzijde Schoolstraat 5, 7, 7a en 7b, benzine service station, autoreparatiebedrijf, autospuutbedrijf.

Onderzoeksopzet:

In het recente verleden (2005-2007) zijn enkele bodemonderzoeken in het onderzoeksgebied uitgevoerd.

Gezien de ligging en spreiding van de reeds onderzochte locaties worden een aantal boringen, peilbuizen en analyses representatief geacht voor het onderzoek "Binnenstad Oost 3^e fase". Deze zullen in mindering worden gebracht op de onderzoeksstrategie ONV.

Conform de strategie ONV dienen de volgende werkzaamheden verricht te worden:

- 84 boringen tot 0,5 m –mv
- 26 boringen tot 2,0 m –mv
- 13 peilbuizen
- 14 analyses NEN-bovengrond en 13 analyses NEN-ondergrond
- 13 analyses NEN-grondwater

Op basis van de reeds uitgevoerde werkzaamheden dienen de in de tabel genoemde werkzaamheden nog uitgevoerd te worden.

Aantal te verrichten boringen en te analyseren (meng)monsters

Deellocatie (oppervlakte)	aantal boringen			aantal te analyseren mengmonsters	
	boring tot 0,5 m -mv	Boring tot 2,0 m -mv	en boring met peilbuis	grond	grondwater
Onverdacht terreindeel (circa 12 hectare)	90	17	7	11 NEN-bg 11 NEN-og	7 NEN-gw
Brandgangen (2.500 m ²)		13	1 ¹⁾	3 NEN-g	1 NEN-gw
Heistraat 24a (< 500 m ²)		3	1 ²⁾	1 NEN-g	1 NEN-gw
Karel Ruijmakersstraat 51 (< 100 m ²)		2	1 ²⁾	1 NEN-g	1 NEN-gw
Willem Beringsstraat 14 (< 500 m ²)		3	1 ²⁾	1 NEN-g	1 NEN-gw
Wolfstraat 74		1	1	1 minerale olie	1 minerale olie en BTEXN
Wolfstraat 103		1	1	1 minerale olie	1 minerale olie en BTEXN
Overzijde Blinkertsestraat 4C-8		1	1	1 minerale olie	1 minerale olie en BTEXN
Overzijde Schoolstraat 5, 7, 7a en 7b	2		1	1 NEN-g	1 NEN-gw
1. 2 peilbuizen van de strategie onverdacht worden eveneens in de brandgangen geplaatst. 2. deze peilbuizen worden in combinatie met peilbuizen van de strategie onverdacht geplaatst.					

1 INLEIDING

In opdracht van de Dienst Stedelijke ontwikkeling & Beheer, afdeling Grondzaken van de gemeente Helmond is door de Milieudienst Regio Eindhoven in februari 2006 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie "Binnenstad Oost 3^e fase". Het gebied wordt omsloten door de Schoolstraat, Pastoor van Leeuwenstraat, Heistraat, Advocaat Botsplein, Blinkertsestraat, Peerke Klinkstraat, Hemelrijksdijkje en de Hemelrijksestraat. Daarnaast betreft een deel van de onderzoekslocatie het gebied tussen de Jan Stevensstraat, Willem Prinzenstraat, Willem Beringsstraat en de Heistraat.

Aanleiding voor het onderzoek is de geplande herontwikkeling door de gemeente Helmond.

Het doel van het historisch onderzoek is te bepalen of er op de locatie bodemverontreiniging verwacht kan worden. De bij het vooronderzoek verzamelde informatie wordt gebruikt voor het verkrijgen van een adequate invulling van het veld- en laboratoriumonderzoek en draagt bij aan de verklaring van de resultaten van het bodemonderzoek.

De regionale ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1.

In dit rapport zijn alle beschikbare, relevante gegevens opgenomen en staan het vooronderzoek en de opzet voor het uit te voeren verkennend bodemonderzoek vermeld.

2 VOORONDERZOEK

2.1 Algemeen

Op de locatie is een vooronderzoek conform de NVN 5725 uitgevoerd. Voor de onderzoekslocatie geldt dat een onderzoek tot basisniveau is uitgevoerd, waaronder gegevens over ondergrondse tanks, bodemonderzoeken, vervallen Hinderwetvergunningen en vergunningen in het kader van de Wet Milieubeheer zijn geraadpleegd.

2.2 Afbakening locatie vooronderzoek

De grenzen van de locatie voor het vooronderzoek worden gevormd door de aangrenzende percelen tot maximaal 50 meter van de onderzoekslocatie.

2.3 Verzamelde informatie

De onderzoekslocatie ligt in het stedelijk gebied van de Gemeente Helmond. Het oppervlak van het terrein bedraagt circa 12 hectare. De coördinaten volgens het RD-stelsel zijn $x = 174,2$ tot $174,5$ en $y = 388,0$ tot $388,3$. Kadastraal staat de onderzoekslocatie bekend als gemeente Helmond, sectie I, diverse nummers. De onderzoekslocatie is in eigendom van verschillende rechtspersonen.

De onderzoekslocatie is gelegen in een relatief *niet schone* bodemkwaliteitszone met betrekking tot de boven- en ondergrond.

Bij de veldinspectie op 19 februari 2007 is gelet op het terreingebruik, ondergrondse tanks, stookplaatsen, (half)verhardingslagen, ophogingen, storthoven, dempingen en afgravingen.

In het bijzonder is gelet op de aanwezigheid van vermoedelijke asbesthoudend materiaal op het maaiveld. Er zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op mogelijke bodemverontreiniging. Ten tijde van het onderzoek was het terrein in gebruik als woninglocatie met tuin, openbaar groen en wegen.

(Bronnen: Gemeente Helmond, topografische kaart, kadaster en veldinspectie).

Tijdens de veldinspectie zijn een aantal foto's genomen van de onderzoekslocatie. Deze foto's zijn weergegeven in bijlage 3.

2.4 Historie tot op heden

2.4.1 Historisch bodembestand

Uit het historisch bodembestand (HBB) van de Gemeente Helmond zijn de volgende gegevens naar voren gekomen.

Beelsstraat 70A t/m 80: zuivelfabriek;

Beverstraat 50: oude metalengroothandel, voldoende onderzocht en/of gesaneerd;

Blinkertsestraat (nummer onbekend): broodfabriek;

Blinkertsestraat 4C-8: benzine-service station;

Heistraat 2G: smederij, blikslagerij, koperslagerij;

Heistraat 24A: benzine-service station, autoreparatiebedrijf;

Heistraat 30: brandstoffengroothandel (vast), vervolg historisch onderzoek;

Heistraat 36: broodfabriek;
Heistraat 56: slachterij en vleeswarenindustrie;
Heistraat 66: rijwielreparatiebedrijf;
Heistraat 68: worstfabriek;

Hemelrijksestraat (nummer onbekend): limonadefabriek, flessenspoelinrichting;
Hemelrijksestraat 38-54: zuivelfabriek / margarinefabriek;
Hemelrijksestraat 57: worstfabriek, vleesrokerij;

Karel Raijmakersstraat 51: autoreparatiebedrijf;

Pastoor van Leeuwenstraat (nummer onbekend): benzine-service station (AAH/1913-1941/112/650);

Schoolstraat 1: houtwarenindustrie;
Schoolstraat 5: benzine-service station;
Schoolstraat 7: autoreparatiebedrijf, benzine- service station;
Schoolstraat 7a: autospuutbedrijf, autoreparatiebedrijf, tectyleerinrichting;
Schoolstraat 7b: autospuutbedrijf (geen plaatwerkerij);
Schoolstraat 9: schildersbedrijf, voldoende onderzocht en/of gesaneerd;

Tolpost (ongenummerd): benzine-servicestation, vervolg historisch onderzoek noodzakelijk;
Tolpost 5: timmerwerkplaats, voldoende onderzocht en/of gesaneerd;

Van Brusselstraat 3: glasfabriek (holglas, glasblazerij), voldoende onderzocht en/of gesaneerd;
Van den Dungenstraat 21: schildersbedrijf: geen vervolgonderzoek noodzakelijk;
Van der Foelartstraat 12: transportbedrijf;
Van Liemptstraat 2: fotografisch bedrijf, voldoende onderzocht en/of gesaneerd;

Willem Beringstraat 14: auto- en motorensloperij, vervolg historisch onderzoek noodzakelijk;

Wolfstraat 15: smederij;
Wolfstraat 34: timmerwerkplaats;
Wolfstraat 39: worstfabriek;
Wolfstraat 53: offsetdrukkerij;
Wolfstraat 54: timmerwerkplaats;
Wolfstraat 61: hout- en plaatmateriaalzagerij, voldoende onderzocht en/of gesaneerd;
Wolfstraat 74: autoreparatiebedrijf, motorfietsenreparatiebedrijf.

2.4.2 Hinderwetvergunningen

Blinkertsestraat 4C

14 maart 1949:

Vergunning tot het oprichten van een ondergrondse benzinebewaarplaats met aftapinrichting.

Heistraat 2G

3 juli 1947:

Vergunning tot het oprichten van een smederij alsmede koper- en blikslagerij.

Heistraat 24A

20 juni 1966:

Vergunning tot het oprichten van een herstellinrichting voor motorvoertuigen zoals motoren, scooters, bromfietsen, e.d. waarbij als beweegkracht zullen worden aangewend 7 elektromotoren.

Hemelrijksestraat 57

5 november 1925:

Vergunning tot het oprichten van een slagerij en rokerij.

15 april 1935:

Vergunning voor het oprichten van een brood- en banketbakkerij.

16 mei 1979:

Vergunning voor het oprichten, in werking brengen en in werking houden van een inrichting tot het bakken en braden van voedings- en genotmiddelen in oliën en vetten en het ter plaatse nuttigen daarvan.

Schoolstraat 5

28 juli 1933:

Vergunning tot het oprichten van een ondergrondse benzinebewaarpplaats met aftapinrichting.

Schoolstraat 7

13 juni 1945:

Vergunning tot het oprichten van een garage- en automobielbedrijf omvattende reparatiewerkplaats en service-station waarbij als beweegkracht zal worden aangewend vijf elektromotoren.

Schoolstraat 7a

23 februari 1948:

Vergunning tot het uitbreiden van een ondergrondse benzinebewaarpplaats met een ondergrondse ketel van 6.000 liter voorzien van een aftapinrichting.

5 maart 1954:

Vergunning tot het oprichten, in werking brengen en in werking houden van een uitdeukinrichting en verfspuitinrichting voor motorvoertuigen.

11 juni 1954:

Vergunning tot het uitbreiden van een bestaande benzine-installatie, voor zover het betreft het bijplaatsen van een elektrische benzinepomp met vulputje.

19 januari 1971:

Vergunning voor het oprichten van een inrichting voor het conserveren van autocarrosserieën.

1976: aanvraag voor oprichten LPG-tankinstallatie. Geen vergunning verleend.

19 augustus 1981

Vergunning ingevolge de hinderwet tot het uitbreiden of wijzigen van een inrichting voor de verkoop en verhuur van heteluchtkanonnen en aflevering en opslag van vloeibare brandstoffen met een ondergrondse opslagtank voor benzine en bijbehorende pompinstallatie met een bovengrondse opslag alsmede enige elektromotoren.

Van Brusselstraat 3

15 juni 1945:

Vergunning tot het oprichten van de bestaande bakkerij met een deegmachine, waarbij als beweegkracht zal worden aangewend 1 elektromotor.

20 september 1953:

Vergunning tot het oprichten van een glasblazerij.

Wolfstraat 34

12 oktober 1949:

Vergunning tot het oprichten van een werkplaats voor machinale houtbewerking.

Wolfstraat 39

19 maart 1925:

Vergunning voor het oprichten van een slagerij.

30 september 1927:

Vergunning voor de oprichting van een worstmakerij.

23 juni 1952:

Vergunning tot het uitbreiden van een machinale worstkeuken met een rookschouw.

2.4.3 Ondergrondse tanks

Heistraat 2e: ondergrondse hbo-tank, 3.000 liter, gesaneerd juni 1994.

Heistraat 4: ondergrondse hbo-tank, grootte onbekend, gesaneerd zonder KIWA-certificaat.

Heistraat 4c: ondergrondse hbo-tank, 3.000 liter, gesaneerd februari 1994, afgevuld met zand.

Heistraat 6a: ondergrondse hbo-tank, geen verdere gegevens bekend.

Heistraat 24: ondergrondse hbo-tank, 6.000 liter, gesaneerd september 1994, afgevuld met zand, verwijderd in oktober 2006.

Heistraat 50: ondergrondse hbo-tank, 3.000 liter, gesaneerd juli 1997, verwijderd.

Heistraat 52: ondergrondse hbo-tank, geen verdere gegevens bekend.

Heistraat 54: ondergrondse hbo-tank, geen verdere gegevens bekend.

Heistraat 89: ondergrondse hbo-tank, 1.300 liter, gesaneerd mei 1994, afgevuld met zand.

Heistraat 91: ondergrondse hbo-tank, 3.000 liter gesaneerd februari 1994, afgevuld met zand.

Pastoor van Leeuwenstraat 54: ondergrondse hbo-tank, geen verdere gegevens bekend.

Wolfstraat 70D: ondergrondse hbo-tank, 3.000 liter, gesaneerd juni 1995, afgevuld met zand.

Wolfstraat 74: tank met afgewerkte olie.

Wolfstraat 103: ondergrondse hbo-tank, 2.000 liter, gesaneerd maart 1994, afgevuld met zand.

2.5 Reeds verrichte bodemonderzoeken

In en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

Advocaat Botsstraat 2 (dossiernummer 2677), Milieudienst Regio Eindhoven, rapportnummer 443723, maart 2007

De locatie is geschikt voor de bodemgebruikfunctie wonen met tuin. Omdat in de grond en het grondwater overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond, zijn de analyseresultaten in overeenstemming met de gestelde hypothese dat de locatie onverdacht is, rekening houdend met het aantreffen van verhoogde achtergrondgehalten.

Advocaat Botsstraat 22-28 (dossiernummer 2683), Milieudienst Regio Eindhoven, rapportnummer 442509, maart 2007

De onderzoekslocatie is vanwege de aanwezigheid van een sterke bodemverontreiniging met zware metalen ($< 15 \text{ m}^3$) voornamelijk niet geschikt voor alle bodemgebruikfuncties.

Omdat in de grond en het grondwater overschrijdingen van de streef- en interventiewaarden zijn aangetoond, zijn de analyseresultaten in overeenstemming met de gestelde hypothese dat de locatie verdacht is. De hypothese kan worden bevestigd.

Ter plaatse van boring 4 en 14 is op een diepte van circa 0,3-0,7 m -mv een sterke verontreiniging met zware metalen aanwezig. Tevens zijn lichte verontreinigingen met PAK en minerale olie aangetroffen. De omvang van de sterke bodemverontreiniging bedraagt circa 15 m^3 . Op het overig terreindeel zijn lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK aangetoond. De onderzochte ondergrond bevat geen verontreinigingen. Het grondwater is licht verontreinigd met zink. De aangetoonde lichte en sterke verontreinigingen in de bovengrond zijn waarschijnlijk te relateren aan de aangetroffen bijmengingen met bodemvreemd materiaal (baksteen-, puin-, en kooldeeltjes en sintels).

Advocaat Botstraat / Pistoriusstraat (dossiernummer 629), juli 1986

Uit de analyseresultaten van het onderzoek blijkt dat geen concentraties boven de destijds geldende A-waarden zijn aangetroffen.

Beelstraat / Hemelrijksestraat (dossiernummer 633), CSO, rapportnummer 317/085, januari 1989

Verontreinigingssituatie:

- Verontreiniging met HBO, minerale olie >I (boven C-waarde in dossier);
- Nadat tanks verwijderd zijn zal verontreinigde grond worden ontgraven en vervangen door schoon te leveren zand. Licht verontreinigde grond zal worden afgevoerd naar RAZOB.
- Overige grond zal of d.m.v. landfarming ter plaatse, of d.m.v. grondreinigingsinstallatie worden gereinigd. In geval van landfarming zal grond waarschijnlijk alsnog moeten worden gestort bij RAZOB.
- Tevens zal een grondwaterreiniging plaatsvinden d.m.v. onttrekking door verticale bronnering en reinigen via een reinigingsinstallatie gedurende 16 weken.
- Grondwater: As/Zn/Cu >I / Cd >T (30-12-1988).

Dierenbuurt/Hermelijnstraat (dossiernummer 1313), Milieudienst Regio Eindhoven

rapportnummer S1007-01-001, juni 2001 (verkenkend onderzoek)

Zintuiglijke waarnemingen: puin en kooldeeltjes in de bovengrond, plaatselijk sintels. De bovengrond is licht verontreinigd met zink, PAK, cadmium, koper en lood. De ondergrond is licht verontreinigd met PAK. Het grondwater is sterk verontreinigd met zink en licht verontreinigd met cadmium en chroom.

rapportnummer: S1858-01-001, oktober 2001 (aanvullend grondwateronderzoek)

De zinkconcentraties in de grondwatermonsters uit de peilbuizen in de nabije omgeving van de peilbuis waarin tijdens het verkennend onderzoek een sterk verhoogd gehalte aan zink is gemeten zijn slechts licht verhoogd. Horizontale verspreiding is derhalve zeer beperkt.

rapportnummer 132107, augustus 2003

Zintuiglijke waarnemingen: Van schoon tot zwak tot matig baksteenhoudend, zwak puinhoudend tot uiterst puinhoudend, kolengruishoudend tot matig kolenhoudend. De bovengrond is licht verontreinigd met PAK. De ondergrond is sterk verontreinigd met zink en licht verontreinigd met PAK, minerale olie, lood, koper, zink en cadmium. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De aangetoonde verontreinigingen in de grond zijn waarschijnlijk te relateren aan de aangetroffen zintuiglijke verontreinigingen en het langdurig menselijke gebruik van de locatie. De verontreinigingen vormen, gezien het concentratie niveau en het ontbreken van directe contactmogelijkheden, geen gevaar voor de volksgezondheid en het milieu.

Heistraat 5-7 (dossiernummer 2658), Milieudienst Regio Eindhoven, rapportnummer 437402, december 2006

Uit het vooronderzoek blijkt dat aanwijzingen zijn gevonden dat binnen het onderzoeksgebied potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De onderzoekslocatie is derhalve als verdacht beschouwd.

In de zintuiglijk verontreinigde bovengrond is een matige verontreiniging met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) aangetoond. Na uitsplitsing van de mengmonsters is PAK alleen licht verhoogd aangetoond. Zink is matig verhoogd in een enkelvoudig monster aangetoond. In nabij gelegen boorpunten (op 2 en 4 m afstand) is zink maximaal in een licht verhoogd gehalte aangetoond. Hieruit wordt geconcludeerd dat er sprake is van diffuse verontreinigingen. Daarnaast zijn in de bovengrond cadmium, lood, koper, zink, minerale olie en extraheerbare organische halogeenvverbindingen (EOX) in licht verhoogde gehalten aangetoond. De zintuiglijk schone ondergrond is sterk verontreinigd met zink. In de samenstellende monsters is alleen een lichte verontreiniging met zink aangetoond. In dezelfde laag in de inperkende boringen zijn geen verontreinigingen aangetoond. Daarnaast is de ondergrond licht verontreinigd met kwik en PAK.

Er dient rekening gehouden te worden met puntverontreinigingen op de locatie. In de put en stedelijke ophooglaag zijn matig tot sterke puntverontreinigingen aanwezig.

In het grondwater zijn cadmium, zink en tetrachlooretheen in een licht verhoogd gehalte aangetoond. Cadmium en zink kunnen gerelateerd worden aan de stedelijke ophooglaag. Voor tetrachlooretheen is geen duidelijke bron aanwezig.

Heistraat 21C (dossiernummer 1389), Milieudienst Regio Eindhoven, rapportnummer 123084, december 2002

Zintuiglijke waarnemingen: Het traject 0,0-0,5 m-mv bevat kleine hoeveelheid baksteenresten en sintel sporen. Het traject 0,5-2,0 m-mv bevat kleine tot grote hoeveelheden baksteenresten en kleine hoeveelheden, sintel-, glas-, kool-, kalk en slakresten.

De bovengrond is matig verontreinigd met zink en lood en licht verontreinigd met PAK, cadmium, koper, kwik en minerale olie. De ondergrond is sterk verontreinigd met koper, lood, zink en PAK en licht verontreinigd met cadmium, kwik, nikkel en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom, koper en zink.

De lichte tot sterke verontreiniging met enkele zware metalen en PAK en de lichte verontreiniging met minerale olie in de boven- en ondergrond zijn waarschijnlijk te relateren aan het voorkomen van baksteenresten, sintel- en slakhoudend materiaal.

Heistraat 24 (dossiernr. 1112), Milieudienst Regio Eindhoven, rapportnummer 88186, september 1999

Zintuiglijk is tot max. 0,9 m-mv puin geconstateerd.
De grond is licht verontreinigd met PAK en minerale olie.
Het grondwater is licht verontreinigd met trichloormethaan.

Heistraat 26 (dossiernr. 2663), Milieudienst Regio Eindhoven, rapportnummer 438083, november 2006

In de zintuiglijk verontreinigde bovengrond van de onderzoekslocatie zijn lichte verontreinigingen met zink en PAK aangetoond. Deze verontreinigingen zijn te relateren aan de bodemvreemde (puin en sintels) bestanddelen. De zintuiglijk schone bovengrond en de ondergrond zijn niet verontreinigd met de stoffen waarop onderzocht is. Het grondwater is licht verontreinigd met tetrachlooretheen.

Ten westen van de Advocaat Botsstraat is een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) gesaneerd. (Bron: bodemonderzoeken).

Heistraat 28-30 (dossiernr. 1114), Milieudienst Regio Eindhoven, rapportnummer 88162, september 1999

Zintuiglijk zijn tot ca. 1,2 m-mv puin, kooldeeltjes en wit poeder geconstateerd. De grond is licht verontreinigd met enkele zware metalen (koper, kwik, lood en zink) en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom.

Heistraat 36, 36A en 38 (dossiernr. 830), SMT Bodem, water, lucht, rapportnummer 59606, mei 1997

De bovengrond is licht verontreinigd met zink, lood, PAK, EOX en minerale olie. De ondergrond is licht verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met zink en trichlooretheen.

Heistraat 51-57 (dossiernr. 2676), Milieudienst Regio Eindhoven, rapportnummer 442508, maart 2007

De grond is geschikt voor alle bodemgebruikfuncties. Omdat in de grond overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond, zijn de analyseresultaten in overeenstemming met de gestelde hypothese dat de locatie verdacht is. De hypothese wordt bevestigd. Door de lage concentraties is een aanvullend of nader onderzoek niet noodzakelijk.

De aangetoonde lichte verontreinigingen in de grond zijn waarschijnlijk te relateren aan de aangetroffen bijmengingen met bodemvreemd materiaal (matig puinhoudend, zwak baksteenhoudend). De verontreinigingen vormen gezien het concentratieniveau geen gevaar voor de volksgezondheid en het milieu.

Heistraat 67 (dossiernr. 868), SMT Bodem, water, lucht, rapportnummer 65120, juli 1997

Zintuiglijk zijn sintels aangetroffen. De grond is licht verontreinigd met enkele zware metalen (lood en zink), EOX en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met zink en EOX.

Heistraat 69-71 (dossiernr. 831) SMT Bodem, water, lucht, rapportnummer 65120, mei 1997

Zintuiglijk zijn tot max. 0,9 m-mv puin en kooltjes geconstateerd. De bovengrond is licht verontreinigd met PAK. De ondergrond is niet verontreinigd voor de stoffen waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met zink.

Heistraat 75 (dossiernummer 1182), Tauw, rapportnummer 3829022, maart 2000

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond matig verontreinigd is met PAK. Dit wordt vermoedelijk veroorzaakt door het puin en de kooldeeltjes die in de bodem zijn aangetroffen.

In de ondergrond is een zeer lichte overschrijding van de streefwaarde van minerale olie aangetroffen. Het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan zink.

Heistraat 77 (dossiernummer 1206), Milieudienst Regio Eindhoven, rapportnummer 94525, mei 2000

De bovengrond bevat lichte verontreinigingen met lood, zink en PAK. De ondergrond bevat geen verontreinigingen. Het grondwater is niet onderzocht.

Heistraat 79 (dossiernummer 1170), Milieudienst Regio Eindhoven, rapportnummer 91591, februari 2000

Zintuiglijk is tot 1-m-mv puin aangetroffen.

De bovengrond bevat lichte verontreinigingen met lood, zink, PAK en minerale olie. De ondergrond bevat lichte verontreinigingen met koper, zink en PAK. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Heistraat 81-81A (dossiernummer 1569), Milieudienst Regio Eindhoven, rapportnummer: 426054, november 2005

Uit het vooronderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- dat de bodemlaag tot ca. 1 m-mv (stedelijke ophooglaag) vermoedelijk zintuiglijk verontreinigd is met puin-, baksteen- en kooldeeltjes door langdurig gebruik van de bodem door de mens (antropogene verontreinigingen);
- dat deze stedelijke ophooglaag over het algemeen hoofdzakelijk licht verontreinigd is met zware metalen, PAK, EOX en minerale olie. Als gevolg van heterogeen verdeelde verontreinigde stoffen in deze ophooglaag kunnen ook matige tot sterke verontreinigingen met zware metalen en/of PAK worden aangetroffen;
- dat de grond onder de stedelijke ophooglaag over het algemeen niet of licht verontreinigd is met zware metalen en/of PAK;
- dat het grondwater over het algemeen niet of licht verontreinigd is met zware metalen;

Hemelrijksstraat 6A, 6B, 8A en 8B (dossiernummer 653), 1988

Er zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Hemelrijksstraat 10-36 (dossiernummer 621), afdeling sectorale milieutaken, april 1996

Zintuiglijk zijn bij enkele boringen puin en kooltjes aangetroffen. In de boven- en ondergrond is een lichte verontreiniging met PAK aangetoond. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn geen van de onderzochte parameters in een verhoogd gehalte aangetroffen.

Karel Raijmakersstraat 1A, 1B, 3A, 3B (dossiernummer 661), 1989

Er zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Reconstructie "Karel Raijmakersstraat en omgeving" (dossiernr. 1282), Milieudienst Regio Eindhoven, rapportnr. 424194, oktober 2005

Zintuiglijk zijn puin sintels en kooldeeltjes aangetroffen.

De bovengrond is niet verontreinigd voor de stoffen waarop is onderzocht.

De ondergrond is licht verontreinigd met PAK.

Het grondwater is licht verontreinigd met chroom, kwik en minerale olie.

Pastoor van Leeuwenstraat 35 (dossiernummer 1016), Milieudienst Regio Eindhoven, rapportnummer 434999, augustus 2006

Zintuiglijk is tot max. 1,0 m-mv baksteen, sintels, puin aangetroffen.

De boven- en ondergrond en het grondwater bevatten geen concentraties boven de streefwaarden.

Sassenbuurt (asbestonderzoek), Tauw, projectnummer 4263129, augustus 2003

Uit de resultaten van het onderzoek is het volgende geconcludeerd. In geen van de onderzochte RE's is asbest aangetroffen in een concentratie boven de interventiewaarde. In de ruimtelijke eenheid binnen de huidige onderzoekslocatie (RE4) is analytisch in de fractie > 16 mm asbest aangetroffen.

Van Brusselstraat 7-19 (dossiernummer 79), 1989

Er is geen bodemonderzoeksrapport aanwezig. Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters en de grondwatermonsters blijkt dat er geen overschrijdingen zijn aangetroffen boven de destijds geldende A-waarden.

Van den Dungenstraat 26-38 (dossiernummer 173), Grontmij, maart 1992

Uit de analyseresultaten van het onderzoek blijkt dat geen concentraties boven de destijds geldende A-waarden zijn aangetroffen.

Wolfstraat 107 (dossiernummer 1572), Inpijn Blokpoel ingenieursbureau, rapportnummer: B-5726-B, april 2005

Overwegend is sprake van een matig tot sterk met zink verontreinigde ophooglaag, PAK is plaatselijk in een matig verhoogd gehalte aangetroffen. Op het achterterrein zijn matig verhoogde gehalten aan zink gemeten. Aan de noordoostzijde (oprit) zijn overwegend sterke verhogingen aan zink aangetoond.

De omvang van de sterk verontreinigde grond wordt geschat op ca. 20 m³. De verontreiniging buiten het perceel (richting 109) is niet ingekaderd.

De geconstateerde verontreiniging wordt in verband gebracht met een puin- en koolashoudende ophoog- of verhardingslaag.

Wolfstraat 116 A t/m K (dossiernummer 174), Grontmij, maart 1992

Uit de analyseresultaten van het onderzoek blijkt dat geen concentraties boven de destijds geldende A-waarden zijn aangetroffen.

2.6 Bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart

Uit het bodembeheerplan (d.d. november 2000) van de Gemeente Helmond blijkt het volgende.

In het onderzoeksgebied zijn geen slootdempingen bekend en het gebied staat niet bekend als een locatie met bodemvreemd materiaal. De locatie ligt in een gebied waarin relatief kleine bodemonderzoeken uitgevoerd zijn. Er zijn geen saneringslocaties bekend. De bebouwing dateert van circa 1890 tot 1925.

De locatie is niet gelegen in een waterwingebied.

De onderzoekslocatie ligt in het homogene deelgebied "woningen voor 1945", bodemkwaliteitszone B2. Dit betekent dat in de bovengrond matig verhoogde gehalten aan koper en PAK en sterk verhoogde gehalten aan zink aanwezig kunnen zijn. In de ondergrond (O3) kunnen matig verhoogde gehalten aan zink en PAK aanwezig zijn.

2.7 Toekomstige situatie

Uit de gegevens van de opdrachtgever volgt dat het onderzoeksgebied is bestemd voor woondoeleinden met openbaar groen.

2.8 Geologie, geohydrologie en bodemopbouw

De regio Helmond maakt geologisch gezien onderdeel uit van het Brabants massief. Dit massief wordt doorsneden door breuken die in hoofdzaak lopen van zuidoost naar noordwest. Deze verdelen het gebied in horsten en slenken. Het gebied van Helmond en omstreken ligt ten noordoosten van de breuk van Vessem (Feldbiss) in de Centrale Slenk.

Het geohydrologisch systeem van de Centrale Slenk bestaat uit een opeenvolging van watervoerende pakketten en scheidende lagen welke aan de onderzijde begrensd worden door een slecht doorlatende basis.

Voor de locatie en de omgeving zijn de volgende gegevens van belang:

- De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt 18 m+NAP.

- Tot 8 m-mv bevindt zich een matig doorlatende deklaag bestaande uit fijn tot matig grof zand met plaatselijk leem- en/of veenlagen. In hydrologische zin is deze deklaag op te vatten als een watervoerend pakket waarin zich het ondiepe (freatisch) grondwater bevindt.
- Van 8 m-mv tot 78 m-mv bevindt zich een goed doorlatend eerste watervoerend pakket bestaande uit grof tot grindhoudend zand met sporadisch leemlagen. In dit pakket bevindt zich het diepe grondwater.

Uit de isohypsenkaart van T.N.O. (1972) volgt dat het ondiepe grondwater wordt aangetroffen op een diepte van 15,5 m+NAP.

De regionale stromingsrichting van het ondiepe (freatische) grondwater is noordelijk. (Bron: Grondwaterkaart van Nederland, Centrale Stenk TNO-DGV).

De stromingsrichting kan plaatselijk afwijken door grondwateronttrekkingen, aanwezigheid van (gedempte) sloten, rioleringen en dergelijke in de directe omgeving. Mogelijke preferente banen zijn niet bekend. (Bronnen: gemeente Helmond).

Het onderzoeksgebied is niet gelegen in een waterwingebied of boringvrije zone. (Bron: provincie).

Uit de profielbeschrijvingen van de nabijgelegen onderzochte locaties blijkt dat de grond tot ca. 2 m-mv bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand. De bodemlaag tot ca. 1 m-mv is zintuiglijk verontreinigd met puin-, baksteen- en kooldeeltjes door langdurig gebruik van de bodem door de mens (antropogene verontreinigingen). (Bron: bodemonderzoeken).

2.9 Conclusie vooronderzoek

Uit het vooronderzoek blijkt dat aanwijzingen zijn gevonden dat binnen en binnen een straal van 50 meter van het onderzoeksgebied potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarnaast is sprake van een stedelijke ophooglaag die plaatselijk matig tot sterk verontreinigd kan zijn met PAK en/of zware metalen. De brandgangen zijn eveneens verdacht met betrekking tot bodemverontreiniging. De onderzoekslocatie wordt in zijn geheel als onverdacht beschouwd, met verdachte deellocaties.

3 HYPOTHESE VERONTREINIGINGSITUATIE

Ten aanzien van lokale bronnen van bodemverontreiniging in grond en grondwater is op basis van het vooronderzoek de locatie als onverdacht beschouwd met verdachte deellocaties.

De hypothese conform de NEN5740 is derhalve:

ONV (onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie).

De volgende verdachte deellocaties in het onderzoeksgebied worden separaat onderzocht.

Brandgangen, met een totale oppervlakte van circa 2.500 m²: VED-HE (onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming). Tevens worden enkele peilbuizen van het onverdachte onderzoeksgebied geplaatst in de brandgangen.

Heistraat 24a, benzine service station, autoreparatiebedrijf: VEP (onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern).

Karel Raijmakersstraat 51, autoreparatiebedrijf: VEP (onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern).

Willem Beringstraat 14, auto- en motorensloperij: VEP (onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern).

Wolfstraat 74, ondergrondse tank: VEP-BO (onderzoeksstrategie voor een locatie met één of meer ondergrondse opslagtank(s)).

Wolfstraat 103, ondergrondse tank: VEP-BO (onderzoeksstrategie voor een locatie met één of meer ondergrondse opslagtank(s)).

De volgende verdachte deellocaties grenzen aan het onderzoeksgebied. In het onderzoeksgebied zullen extra boringen worden verricht om na te gaan of deze verdachte deellocaties hebben geleid tot bodemverontreiniging in het onderzoeksgebied.

Overzijde Blinkertsestraat 4C-8, benzine service station.

Overzijde Schoolstraat 5, 7, 7a en 7b, benzine service station, autoreparatiebedrijf, autospuilbedrijf.

4 OPZET EN UITVOERING VAN HET ONDERZOEK

4.1 Plaatsing boorpunten

Het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN-5740 met een onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) met verdachte deellocaties. Hierbij worden monsters genomen volgens een gelijkmatig over het terrein verspreid patroon. De monsters worden geanalyseerd op een breed standaardpakket van mogelijke verontreinigingen.

In het recente verleden (2005-2007) zijn enkele bodemonderzoeken in het onderzoeksgebied uitgevoerd. In totaal zijn de volgende werkzaamheden al verricht:

- 12 boringen tot 0,5 m -mv;
- 5 boringen tot 1,0 m -mv;
- 22 boringen tot 2,0 m -mv;
- 10 peilbuizen.

Er zijn 24 grond(meng)monsters geanalyseerd op het NEN-grondpakket en 10 grondwatermonsters op het NEN-grondwaterpakket.

Gezien de ligging en spreiding van de reeds onderzochte locaties worden de volgende aantallen boringen, peilbuizen en analyses representatief geacht voor het onderzoek. Deze aantallen zullen in mindering worden gebracht op de onderzoeksstrategie ONV.

- 1 tot 1,0 m -mv
- 9 tot 2,0 m -mv
- 6 peilbuizen
- 5 analyses NEN-grond
- 6 analyses NEN-grondwater

In tabel 4.1 staat het aantal te verrichten boringen en het aantal te analyseren (meng)monsters vermeld voor een onderzoekslocatie met een oppervlak van 12 hectare (strategie ONV).

Tabel 4.1: Aantal te verrichten boringen en te analyseren (meng)monsters

oppervlakte (hectare)	aantal boringen			aantal te analyseren mengmonsters	
	boring tot 0,5 m -mv	en boring tot 2,0 m -mv	en boring met peilbuis ¹⁾	grond	grondwater
12	91	26	13	14 NEN-bg 13 NEN-og	13 NEN-gw
Reeds uitgevoerd	1	9	6	5	6
Nog uit te voeren	90	17	7 ²⁾	11 NEN-bg 11 NEN-og	7 NEN-gw
1. Indien de grondwaterspiegel zich dieper dan 5,0 m beneden het maaiveld bevindt, kan het plaatsen van peilbuizen achtenvege blijven. Er wordt wel geboord tot een diepte van 2 m. Indien de diepte van het grondwater niet bekend is geldt een boordiepte van 5 m. 2. Van de peilbuizen in het onverdachte gebied worden een aantal gecombineerd met verdachte deellocaties uitgevoerd. Het betreft de verdachte deellocaties brandgangen, Heistraat 24a, Karel Rajmakersstraat 51 en Willem Beringsstraat 14. In totaal worden 5 peilbuizen gecombineerd geplaatst.					

In tabel 4.2 staat het aantal te verrichten boringen en het aantal te analyseren (meng)monsters vermeld voor de verdachte deellocatie.

Tabel 4.2: Aantal te verrichten boringen en te analyseren (meng)monsters verdachte deellocaties

Deellocatie (oppervlakte)	aantal boringen		aantal te analyseren mengmonsters	
	boring tot 2,0 m – mv	en boring met peilbuis	grond	grondwater
Brandgangen	13	1 ¹⁾	3 NEN-g	1 NEN-gw
Heistraat 24a (< 500 m ²)	3	1 ²⁾	1 NEN-g	1 NEN-gw
Karel Raijmakersstraat 51 (< 100 m ²)	2	1 ²⁾	1 NEN-g	1 NEN-gw
Willem Beringsstraat 14 (< 500 m ²)	3	1 ²⁾	1 NEN-g	1 NEN-gw
Wolfstraat 74	1	1	1 minerale olie	1 minerale olie en BTEXN
Wolfstraat 103	1	1	1 minerale olie	1 minerale olie en BTEXN
Overzijde Blinkertsestraat 4C-8	1	1	1 minerale olie	1 minerale olie en BTEXN
Overzijde Schoolstraat 5, 7, 7a en 7b	2	1	1 NEN-g	1 NEN-gw
3. 2 peilbuizen van de strategie onverdacht worden eveneens in de brandgangen geplaatst.				
4. deze peilbuizen worden in combinatie met peilbuizen van de strategie onverdacht geplaatst.				

4.2 Analysepakketten

De (meng)monsters van de boven- en ondergrond zijn onderzocht op het NEN-5740 standaardpakket:

- organische stof en lutum;
- de metalen arseen, cadmium, chroom, koper, kwik, lood, nikkel en zink;
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK, 10 VROM);
- extraheerbare organohalogeenvverbindingen (EOX);
- minerale olie.

Dit pakket bestaat voornamelijk uit stoffen die weinig vluchtig en slecht oplosbaar zijn en/of sterk geabsorbeerd worden aan de grond.

De grondwatermonsters zijn in het laboratorium onderzocht op het NEN-5740 standaardpakket:

- de metalen: arseen, cadmium, chroom, koper, kwik, lood, nikkel en zink;
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen (benzeen, toluen, ethylbenzeen, xylenen) en naftaleen;
- vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen;
- chloorbenzenen (mono- en dichloorbenzenen);
- minerale olie.

Dit pakket bestaat voornamelijk uit de meer oplosbare, mobiele stoffen.

Alle grondwatermonsters worden in het veld onderzocht op pH en elektrisch geleidingsvermogen.

4.3 Toegang locatie

Op de locatie zijn veel brandgangen aanwezig die zijn afgesloten met een hek. Wij zijn met het intekenen van de boorpunten ervan uitgegaan dat de brandgangen toegankelijk zijn. Voor uitvoering van veldwerkzaamheden dient vermoedelijk bij woningbouwvereniging(en) sleutels voor toegang tot deze brandgangen verkregen te worden, zodat een representatief bodemonderzoek uitgevoerd kan worden. Tevens is als uitgangspunt gehanteerd dat de voor- en achtertuinen toegankelijk zijn.



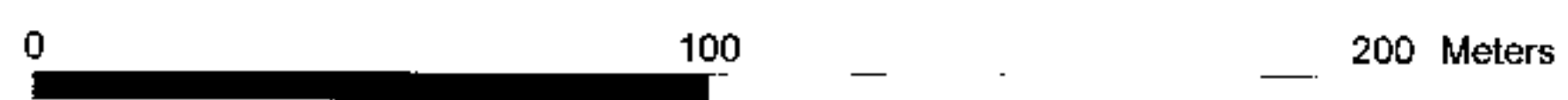
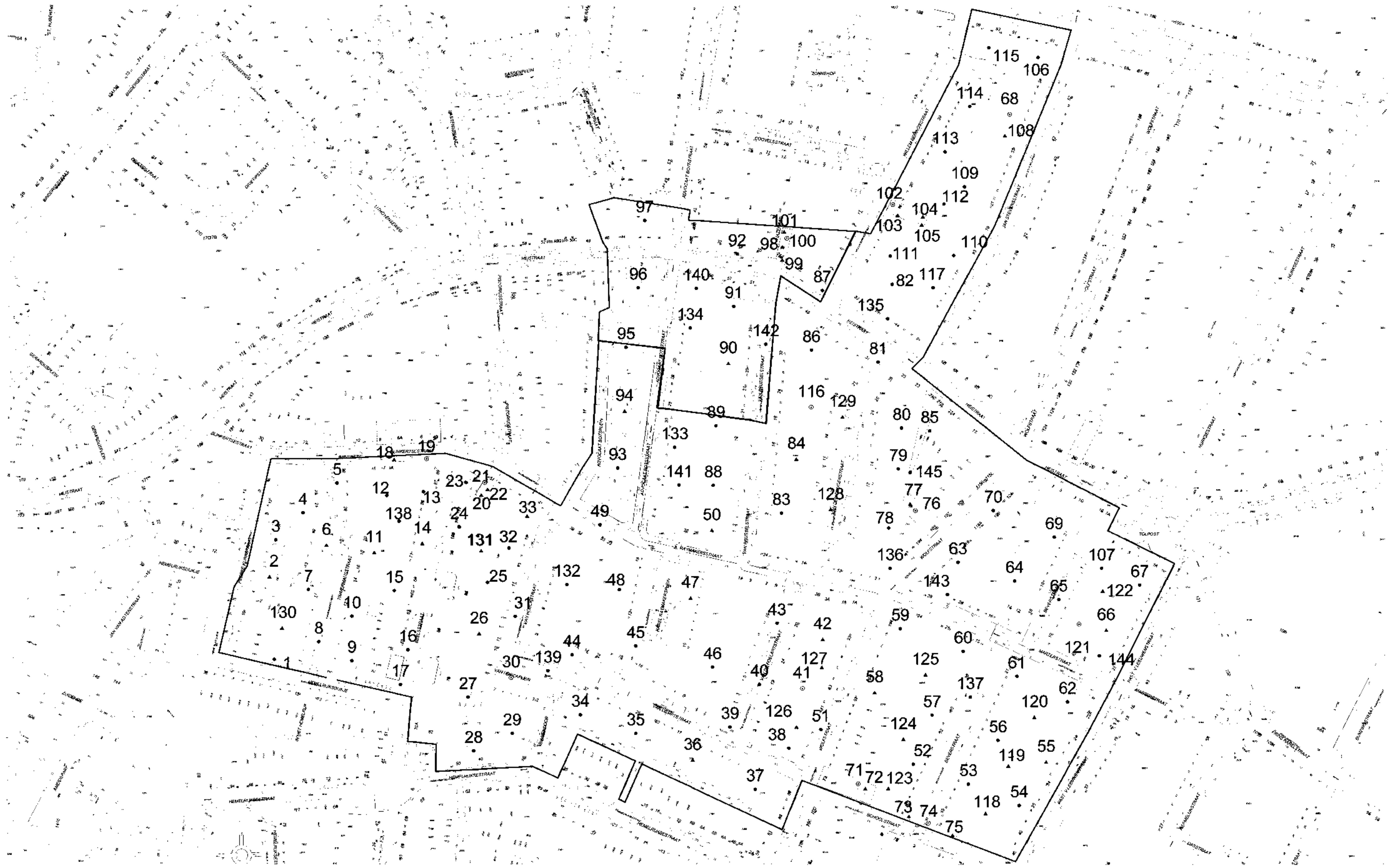
0 500 1000 1500 2000 Meters



Milieudienst

situering onderzoekslocatie
bijlage 1





LEGENDA

- Boring tot 0,5 m-mv
- ▲ Boring tot 2,0 m-mv
- ⊙ Peilbuis
- Verdachte deellocatie
- Reeds onderzochte locatie

Milieudienst

Project: Binnenstad Oost 3e fase
BISnr.: 2673
Rapportnr.: 443135
Schaal: 1:1000
Datum: 02-04-2007
situering boorpunten HO
bijlage 2



Foto's onderzoekslocatie



Foto 1 Timmermansstraat in noordelijke richting



Foto 2 Plantsoen naast Blinkertsestraat in oostelijke richting



Foto 3 Beelsstraat in zuidelijke richting



Foto 4 Van Hoeckstraat in zuidelijke richting



Foto 5 Speelplaats Van Hoeckplein



Foto 6 Karel Raijmakersplein in noordelijke richting



Foto 7 Van Liempststraat in oostelijke richting



Foto 8 Van der Foelartstraat in noordelijke richting



Foto 9 Schoolstraat in oostelijke richting



Foto 10 Brandgang met hekwerk Beverstraat



Foto 11 Beverstraat in noordelijke richting



Foto 12 Wolfstraat in zuidelijke richting



Foto 13 Van den Dungenstraat in noordelijke richting



Foto 14 Willem Beringsstraat in zuidelijke richting



Foto 15 Van Brusselstraat in zuidelijke richting



Foto 16 Heistraat 26-32



Foto 17 Advocaat Botsstraat in noordelijke richting



Foto 18 Advocaat Botsstraat en Advocaat Botsplein in noordelijke richting



Foto 19 Achterzijde Van Hoeckplein

RAPPORT:

VERKENNEND BODEMONDERZOEK
BINNENSTAD OOST 3^E FASE
HELMOND

PROJECT: 07.9501

OPDRACHTGEVER:

Gemeente Helmond
Postbus 950
5700 AZ Helmond

DATUM: 23 juli 2007

07.9501

Paraaf opsteller:

5.1.2.e

Paraaf kwaliteitscontrole:

5.1.2.e



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK	3
3	LOCATIEGEGEVENS	3
4	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE	4
4.1	Algemeen	4
4.2	Regionale bodemopbouw	4
4.3	Regionale grondwaterstromingsrichting	4
4.4	Grondwateronttrekking	4
5	HYPOTHESE	5
6	OPZET VAN HET ONDERZOEK	6
6.1	Algemeen	6
6.2	Veldwerkzaamheden	6
6.3	Laboratoriumwerkzaamheden	6
7	WIJZE VAN BEOORDELING EN INTERPRETATIE	7
8	RESULTATEN	8
8.1	Zintuiglijke waarnemingen	8
8.2	Analyseresultaten en bodemkwaliteit	8
8.3	Interpretatie	11
9	AANVULLEND ONDERZOEK	11
10	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	12
11	REFERENTIES	12

BIJLAGE

1	Situering in de regio
2	Locatie-overzicht
3	Boorprofielbeschrijvingen
4	Analysecertificaten grond en grondwater
5	Toetsingstabellen streef- en interventiewaarden

1 INLEIDING

De gemeente Helmond heeft, in verband met planontwikkeling, aan NIPA milieutechniek b.v. te Oss opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 ter plaatse van het plangebied Binnenstad Oost 3^e fase.

NIPA milieutechniek b.v. te Oss is een ISO 9001:2000 gecertificeerd onderzoeksbureau dat tevens gecertificeerd is voor bemonstering conform de BRL SIKB 2000 met bijbehorende VKB-protocollen 2001 en 2002, versie 3, d.d. 3 maart 2005.

NIPA milieutechniek is per 3 april 2007 door het ministerie van VROM op grond van artikel 4 van het Besluit uitvoeringskwaliteit bodembeheer de erkenning verleend als bedoeld in artikel 2 van het Besluit uitvoeringskwaliteit bodembeheer voor de werkzaamheid "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek" (besluitnummer mem-01973-03148). Deze erkenning geldt voor de volgende protocollen:

- 2001 – Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen
- 2002 – Het nemen van grondwatermonsters

De contactpersoon namens de opdrachtgever is de heer D. Ransman van de milieudienst Regio Eindhoven. De werkzaamheden bij NIPA milieutechniek b.v. zijn gecoördineerd door de heer J.B.P. van der Stroom.

2 DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK

Het onderzoek heeft tot doel vast te stellen of op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is.

3 LOCATIEGEGEVENS

Ter plaatse van het plangebied Oost (fase 3) is nieuwbouw gepland. Hierbij zullen woningen en een winkelplein worden aangelegd. Onderhavige rapportage heeft alleen betrekking op de nieuw aan te leggen woonwijk. Voor het winkelplein is een aparte rapportage opgesteld (NIPA milieutechniek b.v., kenmerk 9501-1, d.d. 10 juli 2007). Door SRE Milieudienst is een vooronderzoek uitgevoerd, hetgeen is aangevuld met een onderzoeksstrategie voor de te onderzoeken locatie (kenmerk 443135, d.d. 25 mei 2007). Voor nadere informatie wordt verwezen naar het betreffende vooronderzoek.

De situering van de onderzoekslocatie in de regio is weergegeven in bijlage 1. Het locatie-overzicht is opgenomen als bijlage 2.